

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa : XXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXX
XXXXXXX

N.R.G. E.I. 112/2021
data udienza: 28.09.2022 ore 9,20

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott. Marco Pio Lavaggi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato monofamiliare a destinazione residenziale

Esperto alla stima: Ing. Sara Mannini
Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F
Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa
Telefono: 0585 8323063
Email: fra.sara-ms@libero.it
Pec: sara.mannini@ingpec.eu

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Fossola
via Agricola n°8

INDICE

Lotto: 001 - Fabbricato monofamiliare a destinazione residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: Fabbricato monofamiliare a destinazione residenziale.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	7
2. DESCRIZIONE.....	7
3. STATO DI POSSESSO.....	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	11
7. PRATICHE EDILIZIE.....	12
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	35

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Fossola
via Agricola n°8

Lotto: 001 - Fabbricato monofamiliare a destinazione residenziale

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

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

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato monofamiliare a destinazione residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Fossola, via Agricola n°8

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Sig. XXXXXXXXX
per la proprietà di 1/2,
- Sig.ra XXXXXXXXX
per la proprietà di 1/2,
- foglio 51,
- particella 53,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Agricola n°8,
- scala ---,
- interno ---,

- piano Terra e seminterrato (il livello mansarda è utilizzato in modo abusivo),
- comune Carrara,
- categoria A/3,
- classe 4,
- consistenza 6 vani,
- superficie 128 mq (totale escluse aree scoperte 115 mq),
- rendita 480,30 (£ 930.000)

Derivante da:

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE del 14/05/1993 in atti dal 17/05/1993 AMPL. COLLEG. TRA VECCHIO E NUOVO CATASTO (n. 2380.1/1993).
3. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
4. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: La part. 53 confina a est - nord-est con il mapp.le 63, a sud - sud-est con la part. 993, a sud-ovest con il mapp.le 59, a ovest con la part. 52 a nord-ovest con il mapp. 8, a nord - nord-ovest con la part.49.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXX

Residenza: XXXXXXXXXX

Stato Civile: XXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale: XXXXXXXXXX

Data Matrimonio: XXXXXXXXXX

1/2 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXX

Residenza: XXXXXXXXXX

Stato Civile: XXXXXXXXXX

Regime Patrimoniale: XXXXXXXXXX

Data Matrimonio: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo eseguito sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

1. l'accesso esterno al piano terra è differente. Nella planimetria catastale sono rappresentate due rampe di scale contrapposte che sbarcano su un ballatoio da cui ci raggiunge la terrazza posta sul prospetto principale;
2. confrontando la planimetria depositata con la restituzione del rilievo eseguito, gli spessori murari sono differenti, in particolare quelli della parete che separa cucina-camera 2 e camera 1-bagno;
3. è stata leggermente arretrata la parete dove si trova l'ingresso al bagno;
4. l'ingresso al bagno è spostato a sinistra rispetto alla posizione che occupa nel disegno depositato;
5. la pertinenza esterna ha una sagoma differente rispetto a quella riportata nel catastale. Il muro di confine posto a ovest-sud-ovest, è più vicino alla casa di quanto dichiarato nel disegno. Probabilmente la viabilità, posta oltre questa delimitazione della pertinenza, fa parte del mappale 53. Non è stato però eseguito rilievo strumentale per definire i precisi confini del mappale. Gli esecutivi hanno informalmente dichiarato che la recinzione era così posizionata anche al momento del loro acquisto nel 1981;
6. la scala che collega piano terra e seminterrato è differente rispetto a quella rappresentata nel grafico relativo al piano seminterrato;
7. lo spazio cantina ha una superficie leggermente inferiore rispetto a quella disegnata. Sovrapponendo i grafici ricavati dal rilievo eseguito, la parete esterna corrisponde a quella esterna del fabbricato fuori terra ma nella planimetria catastale è stato disegnato in linea con la porzione aggettante del fabbricato, ovvero quella posta al di sotto della terrazza;
8. l'accesso alla cantina è stato realizzato in posizione differente, non sono state disegnate le due porzioni di muratura che fanno da contrafforte a quella di spina e a quella esterna;
9. non sono state disegnate le scale esterne che scendono nel locale cantina;
10. sono state rappresentate delle linee nel locale cantina e nella taverna, che non corrispondono ad elementi fisici esistenti in questi ambienti. Nella cantina, una piccola porzione è rialzata da terra di circa 70 cm ma la linea disegnata non può essere la graficizzazione di questo dislivello perché è in posizione differente;
11. l'altezza interna della taverna è 200 cm e non 210 cm;
12. l'apertura verso l'esterno dalla taverna sembra in posizione differente;

13. le finestre aperte nel seminterrato sul prospetto ovest, così come la porta finestra sul prospetto nord, sembrano più piccole rispetto a quelle disegnate in planimetria;
15. non figura l'apertura che consente l'accesso alla porzione di seminterrato posta tra i muri di spina;
14. non è stato rappresentato il livello mansarda.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere presentata nuova planimetria catastale nella quale siano introdotte le seguenti correzioni:

1. deve essere rappresentato conforme allo stato di fatto l'accesso esterno al piano terra
2. verificare degli spessori murari, in particolare quelli della parete che separa cucina-camera 2 e camera 1-bagno;
3. posizionare correttamente la parete dove si trova l'ingresso al bagno;
4. modificare la posizione della porta al bagno;
5. verificare l'entità della pertinenza esterna che nell'attuale planimetria ha una sagoma differente rispetto a quella riportata nel catastale. Il muro di confine posto a ovest-sud-ovest, è più vicino alla casa di quanto dichiarato nel disegno. Probabilmente la viabilità, posta oltre questa delimitazione della pertinenza, fa parte del mappale 53. Non è stato però eseguito rilievo strumentale per definire i precisi confini del mappale. Gli esecutati hanno informalmente dichiarato che la recinzione era così posizionata anche al momento del loro acquisto nel 1981;
6. modificare la scala che collega piano terra;
7. lo spazio cantina ha una superficie leggermente inferiore rispetto a quella disegnata. Sovrappo-
nendo i grafici ricavati dal rilievo eseguito, la parete esterna corrisponde a quella esterna del
fabbricato fuori terra ma nella planimetria catastale è stato disegnato in linea con la porzione ag-
gettante del fabbricato, ovvero quella posta al di sotto della terrazza;
8. l'accesso alla cantina è stato realizzato in posizione differente, non sono state disegnate le due
porzioni di muratura che fanno da contrafforte a quella di spina e a quella esterna;
9. devono essere disegnate le scale esterne che scendono nel locale cantina;
10. sono state rappresentate delle linee nel locale cantina e nella taverna, che non corrispondono
ad elementi fisici esistenti in questi ambienti;
11. modificare l'altezza interna della taverna è 200 cm e non 210 cm;
12. correggere la posizione dell'apertura verso l'esterno dalla taverna;
13. verificare le finestre aperte nel seminterrato sul prospetto ovest;

14. rappresentare l'apertura che consente l'accesso alla porzione di seminterrato posta tra i muri di spina;
15. non è stato rappresentato il livello mansarda.

Presentazione nuova planimetria catastale: 1010,75

Oneri Totali: 1010,75

NOTA: L'importo di 1010,75 è orientativo poiché dipenderà dal professionista incaricato e dalle tariffe da lui applicate, è stato comunque considerato comprensivo di 750,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e 50,00 di spese catastali.

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

Il fabbricato è una unità unifamiliare ed è un bene indiviso.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene esecutato è ubicato nel comune di Carrara, nella località di Fossola, posta in collina e raggiungibile tramite la viabilità carrabile che parte dal viale XX Settembre. Questa frazione ha da sempre una vocazione prevalentemente agricola, originariamente era accorpata al nucleo di Moneta, sorto intorno al Castello di Moneta, a partire dal 1832 la tendenza però si invertì e quest'ultimo iniziò ad essere assimilato al borgo di Fossola. La zona è periferica ed è posta a circa 3 km dal centro della città di Carrara e a 5,5 Km dalla località di Marina di Carrara. I fabbricati, interamente a destinazione residenziale, sono distribuiti lungo la viabilità di via Agricola e via Centrale. Le abitazioni sono di massimo tre livelli fuori terra, in gran parte a tipologia monofamiliare. I condomini sono concentrati nella prima parte di viabilità nelle vicinanze del viale XX Settembre. La zona non offre particolari servizi, in un raggio di distanza di circa 1 Km è possibile trovare una casa famiglia per anziani, la caserma dei carabinieri, l'Istituto Comprensivo di Fossola "Gentili", un ufficio postale, una farmacia e il cimitero di Fossola. Da questa zona è possibile raggiungere rapidamente il viale XX Settembre dove sono poi concentrate numerose attività commerciali di varia natura merceologica come: bar, ristoranti, pizzerie, uffici bancari, l'Istituto tecnico commerciale "Zaccagna", lo Stadio dei Marmi e un distributore di carburante. I parcheggi sono limitati a spazi non autorizzati lungo la viabilità, nelle vicinanze del bene esecutato non ci sono aree attrezzate per la sosta se non il piccolo spazio a circa 200 m di distanza

in prossimità del cimitero locale.

Caratteristiche zona: periferica di campagna

Area urbanistica: mista agricola e residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi, limitati ad aree di sosta lungo la viabilità esistente.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Il quartiere in cui è ubicato il fabbricato non è dotato di particolari servizi. È una frazione in prima collina raggiungibile tramite una viabilità carrabile che parte da una delle arterie principali che collegano la città di Carrara con Marina di Carrara. In un raggio di distanza di circa 1 Km è possibile trovare una casa famiglia per anziani, la caserma dei carabinieri, l'Istituto Comprensivo di Fossola "Gentili", un ufficio postale, una farmacia e il cimitero di Fossola. In quest'area, raggiungendo il viale XX Settembre, dove sono poi concentrate numerose attività commerciali di varia natura merceologica si trovano: bar, ristoranti, pizzerie, uffici bancari, l'Istituto tecnico commerciale "Zaccagna", lo Stadio dei Marmi e un distributore di carburante.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

Importanti centri limitrofi: Il bene esecutato è a meno di 5,5 Km dal litorale di Marina di Carrara e a quasi 3 Km dal centro di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Carrara, e in particolare la frazione di Fossola, è posta a circa 5,5 km dal litorale e dalle sue attività commerciali e turistiche, mentre è a soli 3 km dal centro di Carrara, senza dimenticare i percorsi sulle montagne delle Alpi Apuane e la possibilità di visitare le suggestive cave di Marmo.

Attrazioni storiche: La città di Carrara possiede un caratteristico centro storico arricchito da fabbricati storici completamente rivestiti in marmo, il bellissimo Duomo dedicato a Sant'Andrea, l'Accademia delle Belle Arti all'interno del Palazzo Gybo-Malaspina e la splendida Piazza Alberica.

Principali collegamenti pubblici: A circa 200 mt di distanza si trova la fermata per gli autobus locali, che collega la frazione di Fossola con Fontia e Ortonovo.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXXXX contro . . .
 XXXXXXXXXX Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: L. 200.000.000; A rogito di Notaio Bianchi Alessandra in data 03/12/1998 ai nn. 17059; Iscritto a Massa Carrara in data 04/12/1998 ai nn. 10936/1649

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXXXX contro . . .
 XXXXXXXXXX Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: 462.500,00; Importo capitale: 185.000,00; A rogito di Notaio Gianaroli Giorgio in data 11/02/2003 ai nn. 139741/11047; Iscritto a Massa Carrara in data 15/02/2003 ai nn. 1685/265

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXXXX contro . . .
 XXXXXXXXXX

Importo ipoteca:

240.000,00; Importo capitale: 120.000,00; A rogito di Notaio De Luca Tommaso in data 14/07/2008 ai nn. 10315/5712; Iscritto a Massa Carrara in data 18/07/2008 ai nn. 7790/1599

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore** di XXXXXXXXXX **contro** XXXXXXXXXX, A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 03/11/2021 ai nn. 1924 trascritto a Massa Carrara in data 23/11/2021 **ai nn. 11617/9181**;

NOTA: Il pignoramento è stato eseguito per un credito a precetto pari ad euro 100.284,95 oltre interessi al tasso previsto nel contratto e comunque entro i limiti di cui alla L.108/96 (tasso annuale al 4,70% all'anno) dal 16.11.2016 fino all'effettivo pagamento, oltre alle spese di notifica dell'atto di precetto e successive occorrenze la Palatino SPV SRL elegge domicilio in Massa presso lo studio dell'avv. Nicola Boni in P.zza De Gasperi n°4.

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: Il bene è un fabbricato unifamiliare, non fa parte di un condominio.

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento a piano terra è rialzato rispetto al giardino e la rampa di scale non è dotata di servo scala così come quella che sale al livello mansarda e quelle che raggiungono esternamente ed internamente il seminterrato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- Sig. XXXXXXXXXX
- Sig.ra XXXXXXXXXX

dal 11/06/1981 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Sagone, in data 11/06/1981, ai nn. 28087/4009; registrato a Massa, in data 16/06/1981, ai nn. 1061 vol.177; trascritto a Massa Carrara, in data 23/06/1981, ai nn. 4449/3655.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXX

Dal 29.09.1962 (data di completamento del fabbricato) al 16/10/1964 (data del decesso).

NOTA: Il Sig. XXXXXX ha presentato richiesta di Licenza Edilizia n°3 del 22.12.1960 per "Costruzione di fabbricato in via Agricola a Fossola".

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra XXXXXXXXX
- Sig. XXXXXXXXX
- Sig. XXXXXXXXX

dal 16.10.1964 al 21/06/1971. In forza di denuncia di successione; trascritto a Massa Carrara, del 1966, ai nn. 2829/2369.

Titolare/Proprietario:

- Sig.ra XXXXXXXXX

dal 21/06/1971 al 11/06/1981. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Sagone, in data 21/06/1971, ai nn. 8531/467; registrato a Massa, in data 17/07/1971, ai nn. 912; trascritto a Massa Carrara, del 1971, ai nn. 4355/3499.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Licenza edilizia n°3 (Grandi Lavori)
- Intestazione: Sig. XXXXXXXXX
- Tipo pratica: Licenza Edilizia
- Per lavori: Costruzione di fabbricato in via Agricola
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 24.07.1957 al n. di prot. 2476
- Rilascio in data 22.12.1960 al n. di prot. 2476

NOTA: È stata eseguita ricerca del certificato di abitabilità dell'edificio presso l'archivio dell'AUSL Toscana nord-ovest ed è risultato rilasciato a seguito di sopralluogo il 11.12.1962.

- Numero pratica: Concessione Edilizia n°336/1989
- Intestazione: XXXXXXXXX
- Tipo pratica: Concessione Edilizia
- Per lavori: Ristrutturazione tetto in via Agricola, Fossola
- Oggetto: Ristrutturazione
- Presentazione in data 20.02.1989 al n. di prot. 7017-1276
- Rilascio in data 12.09.1989 al n. di prot. 7017-1276-89 n°336

NOTA: I Sig.ri XXXXXXXXX hanno richiesto per due volte il rinnovo di questa C.E., una prima volta nel 1990

Prot. N°29775/8023 rilasciata il 14.11.1991, una seconda rilasciata il 16.12.1993.

- Numero pratica: Rinnovo Concessione Edilizia
- Intestazione: XXXXXXXXXX
- Tipo pratica: Concessione Edilizia
- Per lavori: Ristrutturazione tetto in via Agricola, Fossola
- Oggetto: Ristrutturazione
- Presentazione ---
- Rilascio in data 14.11.1991 al n. di prot. 29775/8023 del 1990

- * Numero pratica: Concessione Edilizia n°403
- * Intestazione: XXXXXXXXXX
- * Tipo pratica: Concessione Edilizia
- * Per lavori: Ristrutturazione tetto in via Agricola, Fossola
- * Oggetto: Ristrutturazione
- * Presentazione in data 19.12.1993 al n. di prot. 37407 n°137
- * Rilascio in data 16.12.1993 al n. di prot. 37407/137

NOTA: Le date indicate sono quelle riportate sulla C.E. n°403/93

- Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n°689
- Intestazione: XXXXXXXXXX
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: Ristrutturazione tetto in via Agricola, Fossola
- Oggetto: Ristrutturazione
- Presentazione in data 07.12.2006 al n. di prot. gen. 51904 prot. urb. 4423
- Rilascio ---

NOTA: Non è stata depositata la dichiarazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera. I lavori di progetto non sono stati infatti eseguiti.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le pratiche urbanistiche recuperate dalla sottoscritta

presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara sono tre:

- L.E. n°2476 del 22.12.1960
- C.E. n°336 del 12.09.1989 Prot. 7017/1276-89 rinnovata per due volte, nel 1991 e nel 1993
- D.I.A. n°689/06 del 07.12.2006 Prot. 51904 del 07.12.06.

La concessione del 1989 era stata presentata per la demolizione e ricostruzione della nuova copertura. La DIA del 2006 per lavori da eseguire nel locale cantina seminterrato. Ad esclusione di una tramezzatura che divideva in due locali la camera posta a fianco della cucina, il fabbricato si può considerare conforme ai grafici dello stato di fatto della C.E. del 1989 le cui partizioni però non corrispondono alla planimetria del 1961. Si vuole precisare che attualmente le pratiche depositate presso il Comune di Carrara vengono inviate ai richiedenti accessi atti solo telematicamente. Nella pratica del 1961 non sono state riportate misure e non è possibile confrontare puntualmente quindi il fabbricato di allora con quello di oggi.

Piano terra

1. Camera 1 da progetto depositato dovrebbe essere divisa in due diversi locali (CAM) la cui tramezzatura avrebbe dovuto secare l'esistente infisso. Questi locali non avrebbero avuto le caratteristiche di camere da letto perché non raggiungono i valori minimi di superficie. Era stato creato un nuovo disimpegno proprio a servizio di questi due locali.
2. È stata abbattuta la parete che divideva il soggiorno con il disimpegno/ingresso.
3. È stata demolita una delle due rampe di scale che raggiungevano il terrazzo su cui si apre il portone d'ingresso all'appartamento ed è stato allargato il balcone.
4. La porzione rimanente di rampa esterna è più lunga di quella rappresentata.
5. Sono stati collegati internamente con una ripida scala a chiocciola il piano terra con il seminterrato.
6. È stata realizzata una canna fumaria in aderenza al prospetto ovest.
7. Alcune delle misure parziali interne al fabbricato non rispettano la tolleranza del 2% concesso per legge sebbene la misura complessiva del fabbricato, al netto del margine di tolleranza, corrisponda a quelle di progetto.
8. Nell'angolo sud-ovest è stata realizzata abusivamente una tettoia.

Piano mansarda

1. La destinazione d'uso di questo piano è differente da quella legittimata nel progetto depositato:
 - sono state infatti realizzate delle partizioni interne,
 - sono stati portati a questo livello l'impianto termo idraulico finalizzato al riscaldamento di questo "appartamento", ad uso della cucina e del bagno.

Urbanisticamente la destinazione concessa è stenditoio e ripostiglio. Le uniche tramezzature previste

in progetto, oltre il setto su cui poggia il tetto, erano quelle che definivano la terrazza a tasca, attualmente nuovamente chiusa e integrata nel locale usato come cucina, e poche altre pareti che avrebbero delimitato le porzioni più basse della mansarda.

2. La gronda piana è circa 50 cm più in alto rispetto a quanto previsto da progetto, questo comporta un incremento della volumetria del fabbricato.
3. È stata posata una scala in ferro rivestita in marmo che parte dal giardino di pertinenza ed è fissata al prospetto sud e a quello est.
4. La scala sbarca su un balcone non autorizzato.
5. Sono state aperte nuove finestre e porte sulla muratura portante che hanno modificato la scatola muraria e che impongono una verifica strutturale con relativo deposito al Genio Civile di Massa Carrara.

Piano seminterrato

1. Nei grafici allegati a questa pratica non è rappresentato il livello seminterrato che sembra irraggiungibile e di altezza inferiore ai 2 m rilevati.

DIFFORMITA' RISPETTO ALLA D.I.A. n°689/06 DEL 07.12.2006

Si elencano le irregolarità riscontrate ma non essendo stati eseguiti i lavori previsti e non essendo stata presentata fine lavori e relativa conformità, essendo ormai scaduto, il titolo edilizio perde efficacia; può però rappresentare un punto di riferimento per la storia del fabbricato:

1. Nei grafici di questa DIA sono rappresentati il piano seminterrato e il piano terra rialzato. In questa pratica erano stati previsti dei lavori nel vano cantina, doveva essere divisa in due la cantina e reso agibile anche l'intercapedine centrale che separa la "taverna" e l'attuale cantina. Questi lavori non sono stati realizzati ma questo livello viene dichiarato accessibile già nello stato di fatto sia dall'esterno che dall'interno come rilevato dalla sottoscritta.
2. Molte delle misure interne indicate nella planimetria del piano terra/rialzato non corrispondono a quelle rilevate.
3. Nei grafici del piano terra/rialzato non esiste più la tramezzatura tra soggiorno e disimpegno ma non è stata trovata alcuna pratica edilizia che ne abbia autorizzato, in precedenza, la demolizione. Si ritiene che questo setto fosse strutturale e che quindi la sua demolizione oltre a richiedere la presentazione di una pratica edilizia avrebbe dovuto essere accompagnata da un deposito presso il Genio Civile di Massa Carrara.
4. Nei disegni è ancora rappresentata la doppia rampa di scale per raggiungere la terrazza di accesso al livello rialzato.
5. La rampa ancora in essere è più lunga di quella disegnata.
6. La terrazza a questo livello è analoga a quella originaria e differente da quella rilevata.

7. La parete che separa la camera matrimoniale dal disimpegno nella zona notte è disegnata di spessore inferiore rispetto a quello rilevato.

8. Le pareti che separano bagno e camera 1 dal disimpegno sono state rappresentate allineate mentre in realtà presentano un leggero disallineamento.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità riscontrate richiederanno la presentazione di almeno due distinte pratiche urbanistiche ed una strutturale:

- **VARIANTE FINALE RELATIVAMENTE ALLA C.E.:** si ritiene che potrà essere sanato l'ampliamento volumetrico derivante dalla diversa posizione della copertura (più alta di circa 50 cm) in virtù dell'art. 56 bis del Regolamento edilizio Comunale in quanto l'ampliamento volumetrico derivante da questa irregolarità non si configura come opera essenziale (art.197 della L. 65/2014). In questa pratica potrà essere sanata anche la situazione relativa al seminterrato che, avendo un'altezza inferiore a 240 cm, non va ad incrementare la superficie edificabile (ai sensi dell'art. 10 della L.39/R del 2018). La mansarda dovrà però rispettare la destinazione d'uso di stenditoio/ripostiglio. Dovranno essere eliminati gli impianti che invece configurano questo livello con una differente destinazione d'uso (residenziale).
- **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA** (art. 209 della L. 65/2014): con questa pratica urbanistica potranno essere regolarizzate le altre difformità riscontrate (demolizione del muro di separazione tra disimpegno e soggiorno, modifica della scala esterna e incremento di superficie del terrazzo/patio, scala di collegamento tra piano rialzato/terra e seminterrato, diverse partizioni interne).
- **PRATICA DI ADEGUAMENTO SISMICO** (art.182 della L. 65/2014): con questa pratica verrebbe regolarizzato il fabbricato da un punto di vista strutturale. Dovrebbero essere inserite tutte le difformità strutturali: cordolo di copertura, abbattimento setto tra soggiorno e disimpegno, apertura solaio per collegamento verticale tra livello rialzato e seminterrato, modifica scala esterna e terrazza, apertura nuove finestre al livello mansarda, demolizione porzioni di muratura portante nel sottotetto, etc.

Si precisa inoltre che:

- la scala in ferro esterna per raggiungere il livello mansarda e la terrazza di sbarco non possono essere sanate;
- la tettoia esterna deve essere demolita;
- alla mansarda non sarà possibile accedere esternamente in modo che questo livello risulti indipendente dall'appartamento a piano rialzato/terra perché in questo caso il fabbricato risulterebbe frazionato e vista la reale destinazione d'uso dell'ultimo piano non è possibile renderlo autonomo;

- La sottoscritta ha eseguito ricerca di pratiche strutturali presso il Genio Civile di Massa Carrara nei registri degli anni tra il 1989 e il 1993, non sono state trovate pratiche depositate, per questo cautelativamente è stato considerato il deposito di una pratica di adeguamento sismico. Ad oggi è possibile solo preventivare le spese per il deposito della pratica strutturale si ritiene, però, che, probabilmente, vista la necessità di garantire la doppia conformità rispetto alla normativa in vigore al momento delle opere e quella attuale, sarà necessario realizzare alcuni adeguamenti strutturali che non è possibile, allo stato attuale, preventivare visto che sarà necessario eseguire sondaggi e verifiche sulle strutture esistenti.

Descrizione delle opere da sanare:

Piano terra

1. Camera 1 da progetto depositato dovrebbe essere divisa in due diversi locali (CAM) la cui tramezzatura avrebbe dovuto secare l'esistente infisso. Questi locali non avrebbero le caratteristiche di camere da letto perché non raggiungono i valori minimi di superficie. Inoltre è stato creato un nuovo disimpegno ad uso della camera 1.
2. È stata abbattuta la parete che divideva il soggiorno con il disimpegno/ingresso.
3. È stata demolita una delle due rampe di scale che raggiungevano il terrazzo su cui si apre il portone d'ingresso all'appartamento ed è stato allargato il balcone.
4. La rampa esterna rimanente è più lunga di quella rappresentata.
5. Sono stati collegati internamente con una ripida scala a chiocciola il piano terra con il seminterrato.
6. È stata realizzata una canna fumaria in aderenza al prospetto ovest.
7. Alcune delle misure parziali interne al fabbricato non rispettano la tolleranza del 2% concesso per legge sebbene la misura complessiva del fabbricato, al netto del margine di tolleranza, corrisponda a quelle di progetto.
8. Nell'angolo sud-ovest è stata realizzata abusivamente una tettoia.
9. La parete che separa la camera matrimoniale dal disimpegno nella zona notte è disegnata di spessore inferiore rispetto a quello rilevato. Si ritiene che questo setto sia strutturale e che quindi la sua demolizione oltre a richiedere la presentazione di una pratica edilizia avrebbe dovuto essere accompagnata da un deposito presso il Genio Civile di Massa Carrara.
10. Le pareti che separano bagno e camera 1 dal disimpegno sono state rappresentate allineate mentre in realtà presentano un leggero disallineamento.

Piano mansarda

1. L'uso di questo piano è differente da quello stabilito nel progetto depositato:
 - sono state infatti realizzate delle partizioni interne,
 - sono stati portati a questo livello l'impianto termo idraulico finalizzato al riscaldamento di que-

sto "appartamento", ad uso della cucina e del bagno.

Urbanisticamente la destinazione concessa è stenditoio e ripostiglio. Le uniche tramezzature previste in progetto, oltre il setto su cui poggia il tetto, erano quelle che definivano la terrazza a tasca, attualmente nuovamente chiusa e integrata nel locale usato come cucina, e poche altre pareti che avrebbero delimitato le porzioni più basse della mansarda.

2. La gronda è circa 50 cm più in alto rispetto a quanto previsto da progetto, questo comporta un incremento della volumetria del fabbricato.

3. È stata posata una scala in ferro rivestita in marmo che parte dal giardino di pertinenza ed è fissata al prospetto sud e a quello est.

4. La scala sbarca su un balcone non autorizzato.

Piano seminterrato

1. Nei grafici allegati a questa pratica non è rappresentato il livello seminterrato che sembra irraggiungibile e di altezza inferiore ai 2 m rilevati.

ONERI REGOLARIZZAZIONE (Variante finale): Onorario di un tecnico abilitato per pratica di Variante finale della C.E. del 1989: **2.500,00**

Sanzione: **1.000,00** (art.56 bis comma 4 R.E.C.)

Diritti di segreteria: **80,00**

Oneri di urbanizzazione e Costo di costruzione: circa **1.900,00**

ONERI REGOLARIZZAZIONE (Accertamento di conformità in sanatoria): Onorario di un tecnico abilitato per presentazione pratica accertamento di conformità in sanatoria: **2.500,00**

Sanzione minima: **1.000,00** (art.209 L.65/2014 Nei casi di cui ai commi 6 e 6 bis la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.)

Diritti di segreteria: **80,00**

Oneri di urbanizzazione e Costo di costruzione: circa **100,00**

ONERI REGOLARIZZAZIONE (Sanatoria strutturale): Onorario di un tecnico abilitato per presentazione pratica di sanatoria strutturale + calcolo strutturale situazione esistente + calcolo strutturale correttivo di adeguamento + collaudo + sondaggi: da **15.000,00** a **20.000,00**. Cautelativamen-

te si considera un importo pari a circa 17.500,00

Diritti di segreteria: 6 bolli da 16,00 (se fosse necessario eseguire delle opere diversamente saranno necessari 4 bolli da 16,00)

DEMOLIZIONI: Sono state considerate le spese necessarie alla demolizione della scala e sterna e della terrazza a livello mansarda e lo smaltimento della tettoia abusiva in ferro e copertura in plastica. Non è stato considerato di demolire le partizioni a livello mansarda poiché potrebbero essere regolarizzate grazie alle pratiche urbanistiche da depositare 4.500,00

Oneri Totali: 26.756,00

NOTA: I tagliandi A (inizio lavori), B (Completamento copertura), C (fine lavori) non sono mai stati compilati e consegnati in Comune così come non risulta essere stata dichiarata la fine lavori. Nella pratica della DIA non è stata dichiarata la conformità dei lavori al progetto in quanto non sono mai state eseguite le opere previste.

NOTA: Si vuole precisare che il calcolo relativo a sanzioni, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione è puramente indicativo e dovrà essere calcolato dal tecnico abilitato e incaricato dall'eventuale proprietà al momento della presentazione delle pratiche edilizie.

NOTA: L'importo relativo agli onorari dei professionisti incaricati dipenderà dalle tariffe da loro applicate e deve essere considerato puramente indicativo.

NOTA: Si precisa, come già detto, che la pratica strutturale molto probabilmente imporrà la realizzazione di opere che non è possibile valutare attualmente. Saranno necessari sondaggi e un calcolo di tutto il fabbricato nel rispetto sia della normativa in vigore al momento della realizzazione delle opere che quella attuale.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	<ul style="list-style-type: none"> • Regolamento Strutturale • Regolamento Urbanistico, • Piano Operativo Comunale (P.O.C.)
In forza della delibera:	<ul style="list-style-type: none"> • La Variante Generale al Piano Strutturale è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012.

	<ul style="list-style-type: none"> • La Variante generale del Regolamento Urbanistico è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005. • Il Piano Operativo Comunale è stato approvato con Delibera n° 49 del 31.05.2022.
Zona omogenea:	<ul style="list-style-type: none"> • Per effetto della Variante Generale al Piano Strutturale (P.S.) il mapp. 53 ricade: nelle "Aree urbane di recente formazione" e nel Sistema collinare e pedecollinare - subsistema pedecollinare di Bonascola- Fossola. • Per effetto della variante generale del Regolamento Urbanistico (R.U) ricade: in "R3, Edifici in contesti ambientali omogenei", art. 10 NTA, in parte, nella "Sottozona H3 - Verde privato", in parte • Per effetto del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ricade: all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. È parte del "Sistema insediativo - Territorio urbanizzato" e nella zona R5 per l'intera particella, della "Zona Territoriale Omogenea "B"" e segue la disciplina del patrimonio edilizio esistente - Classe 5.
Norme tecniche di attuazione:	<ul style="list-style-type: none"> • Le Aree urbane di recente formazione sono disciplinate dall' Art. 7 comma 2 lettera e del P.S., il "Sistema collinare e pedecollinare" dall'Art. 9 delle NTA mentre il subsistema pedecollinare dall'Art. 11 e U.T.O.E. n° 11 Bonascola-Fossola - è regolamentato dall'Allegato A. • Le zone R3 Edifici in contesti ambientali omogenei sono disciplinate all'art. 10 delle NTA dell'R.U., mentre la Sottozona H3 - Verde privato dall'art. 15. • Il territorio urbanizzato è regolamentato all'Art. 1 c.4 lett. A, il patrimonio edilizio esistente - Classe 5 -all'Art. 26, il Sistema insediativo - Territorio urbanizzato all'Art. 60, la zona R5 all'Art. 72 NTA e la Zona Territoriale

	Omogenea "B" all'Art. 3 NTA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	<p>Il mappale è sottoposto ai seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.31 - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche, intera particella - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa - Delibera Comitato Istituzionale Integrato n° 235/2016, DSG n. 88/2021- Delibera di adozione n. 26 del 20/12/2021 (Gazz.Uff. n.2 del 04/01/22)- AdB distr. dell'Appennino Settentrionale, intera particella <p>Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Area interessata dallo studio di microzonazione sismica

	<p>di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata - S.3 - Art. 49 NTA PS, intera particella</p> <p>- Aree a pericolosità idraulica media - i2 - ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione bassa - P1 - ai sensi del PGRA D.Lgs49/2010 Art. 44, 45 e 46 NTA PS, intera particella</p> <p>Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con 30< TR <200 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, intera particella</p> <p>Sono da ritenersi comunque aree tutelate per legge e sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. g) del D.Lgs n. 42/2004, le aree boscate corrispondenti alla definizione di cui alla L.R. 39/2000 e al Reg.Forestale D.P.G.R. n. 48/R- 2003 e s.m.i.</p>
--	--

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le pratiche urbanistiche recuperate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara sono tre:

- L.E. n°2476 del 22.12.1960
- C.E. n°336 del 12.09.1989 Prot. 7017/1276-89 rinnovata per due volte, nel 1991 e nel 1993
- D.I.A. n°689/06 del 07.12.2006 Prot. 51904 del 07.12.06.

La concessione del 1989 era stata presentata per la demolizione e ricostruzione della nuova copertura. La DIA del 2006 per lavori da eseguire nel locale cantina seminterrato. Ad esclusione di una tramezzatura che divideva in due locali la camera posta a fianco della cucina, il fabbricato si può considerare conforme ai grafici dello stato di fatto della C.E. del 1989 le cui partizioni però non corrispondono alla planimetria del 1961. Si vuole precisare che attualmente le pratiche depositate presso il Comune di Carrara vengono inviate ai richiedenti accesso atti solo telematicamente. Nella pratica del 1961 non sono state riportate misure e non è possibile confrontare puntualmente quindi il fabbricato di allora con quello di oggi.

Piano terra

1. Camera 1 da progetto depositato dovrebbe essere divisa in due diversi locali (CAM) la cui tramezzatura avrebbe dovuto secare l'esistente infisso. Questi locali non avrebbero avuto le caratteristiche di camere da letto perché non raggiungono i valori minimi di superficie. Era stato creato un nuovo disimpegno proprio a servizio di questi due locali.
2. È stata abbattuta la parete che divideva il soggiorno con il disimpegno/ingresso.
3. È stata demolita una delle due rampe di scale che raggiungevano il terrazzo su cui si apre il portone d'ingresso all'appartamento ed è stato allargato il balcone.
4. La porzione rimanente di rampa esterna è più lunga di quella rappresentata.
5. Sono stati collegati internamente con una ripida scala a chiocciola il piano terra con il seminterrato.
6. È stata realizzata una canna fumaria in aderenza al prospetto ovest.
7. Alcune delle misure parziali interne al fabbricato non rispettano la tolleranza del 2% concesso per legge sebbene la misura complessiva del fabbricato, al netto del margine di tolleranza, corrisponda a quelle di progetto.
8. Nell'angolo sud-ovest è stata realizzata abusivamente una tettoia.

Piano mansarda

1. La destinazione d'uso di questo piano è differente da quella legittimata nel progetto depositato:
 - sono state infatti realizzate delle partizioni interne,
 - sono stati portati a questo livello l'impianto termo idraulico finalizzato al riscaldamento di questo "appartamento", ad uso della cucina e del bagno.

Urbanisticamente la destinazione concessa è stenditoio e ripostiglio. Le uniche tramezzature previste in progetto, oltre il setto su cui poggia il tetto, erano quelle che definivano la terrazza a tasca, attualmente nuovamente chiusa e integrata nel locale usato come cucina, e poche altre pareti che avrebbero delimitato le porzioni più basse della mansarda.

2. La gronda piana è circa 50 cm più in alto rispetto a quanto previsto da progetto, questo comporta un incremento della volumetria del fabbricato.
3. È stata posata una scala in ferro rivestita in marmo che parte dal giardino di pertinenza ed è fissata al prospetto sud e a quello est.
4. La scala sbarca su un balcone non autorizzato.
5. Sono state aperte nuove finestre e porte sulla muratura portante che hanno modificato la scatola muraria e che impongono una verifica strutturale con relativo deposito al Genio Civile di Massa Carrara.

Piano seminterrato

1. Nei grafici allegati a questa pratica non è rappresentato il livello seminterrato che sembra irrag-

giungibile e di altezza inferiore ai 2 m rilevati.

DIFFORMITA' RISPETTO ALLA D.I.A. n°689/06 DEL 07.12.2006

Si elencano le irregolarità riscontrate ma non essendo stati eseguiti i lavori previsti e non essendo stata presentata fine lavori e relativa conformità, essendo ormai scaduto, il titolo edilizio perde efficacia; può però rappresentare un punto di riferimento per la storia del fabbricato:

1. Nei grafici di questa DIA sono rappresentati il piano seminterrato e il piano terra rialzato. In questa pratica erano stati previsti dei lavori nel vano cantina, doveva essere divisa in due la cantina e reso agibile anche l'intercapedine centrale che separa la "taverna" e l'attuale cantina. Questi lavori non sono stati realizzati ma questo livello viene dichiarato accessibile già nello stato di fatto sia dall'esterno che dall'interno come rilevato dalla sottoscritta.
2. Molte delle misure interne indicate nella planimetria del piano terra/rialzato non corrispondono a quelle rilevate.
3. Nei grafici del piano terra/rialzato non esiste più la tramezzatura tra soggiorno e disimpegno ma non è stata trovata alcuna pratica edilizia che ne abbia autorizzato, in precedenza, la demolizione. Si ritiene che questo setto fosse strutturale e che quindi la sua demolizione oltre a richiedere la presentazione di una pratica edilizia avrebbe dovuto essere accompagnata da un deposito presso il Genio Civile di Massa Carrara.
4. Nei disegni è ancora rappresentata la doppia rampa di scale per raggiungere la terrazza di accesso al livello rialzato.
5. La rampa ancora in essere è più lunga di quella disegnata.
6. La terrazza a questo livello è analoga a quella originaria e differente da quella rilevata.
7. La parete che separa la camera matrimoniale dal disimpegno nella zona notte è disegnata di spessore inferiore rispetto a quello rilevato.
8. Le pareti che separano bagno e camera 1 dal disimpegno sono state rappresentate allineate mentre in realtà presentano un leggero disallineamento.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità riscontrate richiederanno la presentazione di almeno due distinte pratiche urbanistiche ed una strutturale:

- **VARIANTE FINALE RELATIVAMENTE ALLA C.E.:** si ritiene che potrà essere sanato l'ampliamento volumetrico derivante dalla diversa posizione della copertura (più alta di circa 50 cm) in virtù dell'art. 56 bis del Regolamento edilizio Comunale in quanto l'ampliamento volumetrico derivante da questa irregolarità non si configura come opera essenziale (art.197 della L. 65/2014). In questa pratica potrà essere sanata anche la situazione relativa al seminterrato che, avendo un'altezza inferiore a 240 cm, non va ad incrementare la superficie edificabile (ai sensi dell'art. 10 della L.39/R del 2018). La mansarda dovrà però rispettare la de-

stinazione d'uso di stenditoio/ripostiglio. Dovranno essere eliminati gli impianti che invece configurano questo livello con una differente destinazione d'uso (residenziale).

- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA (art. 209 della L. 65/2014): con questa pratica urbanistica potranno essere regolarizzate le altre difformità riscontrate (demolizione del muro di separazione tra disimpegno e soggiorno, modifica della scala esterna e incremento di superficie del terrazzo/patio, scala di collegamento tra piano rialzato/terra e seminterrato, diverse partizioni interne).
- PRATICA DI ADEGUAMENTO SISMICO (art.182 della L. 65/2014): con questa pratica verrebbe regolarizzato il fabbricato da un punto di vista strutturale. Dovrebbero essere inserite tutte le difformità strutturali: cordolo di copertura, abbattimento setto tra soggiorno e disimpegno, apertura solaio per collegamento verticale tra livello rialzato e seminterrato, modifica scala esterna e terrazza, apertura nuove finestre al livello mansarda, demolizione porzioni di muratura portante nel sottotetto, etc.

Si precisa inoltre che:

- la scala in ferro esterna per raggiungere il livello mansarda e la terrazza di sbarco non possono essere sanate;
- la tettoia esterna deve essere demolita;
- alla mansarda non sarà possibile accedere esternamente in modo che questo livello risulti indipendente dall'appartamento a piano rialzato/terra perché in questo caso il fabbricato risulterebbe frazionato e vista la reale destinazione d'uso dell'ultimo piano non è possibile renderlo autonomo;
- La sottoscritta ha eseguito ricerca di pratiche strutturali presso il Genio Civile di Massa Carrara nei registri degli anni tra il 1989 e il 1993, non sono state trovate pratiche depositate, per questo cautelativamente è stato considerato il deposito di una pratica di adeguamento sismico. Ad oggi è possibile solo prevenire le spese per il deposito della pratica strutturale si ritiene, però, che, probabilmente, vista la necessità di garantire la doppia conformità rispetto alla normativa in vigore al momento delle opere e quella attuale, sarà necessario realizzare alcuni adeguamenti strutturali che non è possibile, allo stato attuale, prevenire visto che sarà necessario eseguire sondaggi e verifiche sulle strutture esistenti.

Descrizione delle opere da sanare:

Piano terra

1. Camera 1 da progetto depositato dovrebbe essere divisa in due diversi locali (CAM) la cui tramezzatura avrebbe dovuto secare l'esistente infisso. Questi locali non avrebbero le caratteristiche di camere da letto perché non raggiungono i valori minimi di superficie. Inoltre è stato creato un nuovo

disimpegno ad uso della camera 1.

2. È stata abbattuta la parete che divideva il soggiorno con il disimpegno/ingresso.

3. È stata demolita una delle due rampe di scale che raggiungevano il terrazzo su cui si apre il portone d'ingresso all'appartamento ed è stato allargato il balcone.

4. La rampa esterna rimanente è più lunga di quella rappresentata.

5. Sono stati collegati internamente con una ripida scala a chiocciola il piano terra con il seminterrato.

6. È stata realizzata una canna fumaria in aderenza al prospetto ovest.

7. Alcune delle misure parziali interne al fabbricato non rispettano la tolleranza del 2% concesso per legge sebbene la misura complessiva del fabbricato, al netto del margine di tolleranza, corrisponda a quelle di progetto.

8. Nell'angolo sud-ovest è stata realizzata abusivamente una tettoia.

9. La parete che separa la camera matrimoniale dal disimpegno nella zona notte è disegnata di spessore inferiore rispetto a quello rilevato. Si ritiene che questo setto sia strutturale e che quindi la sua demolizione oltre a richiedere la presentazione di una pratica edilizia avrebbe dovuto essere accompagnata da un deposito presso il Genio Civile di Massa Carrara.

10. Le pareti che separano bagno e camera 1 dal disimpegno sono state rappresentate allineate mentre in realtà presentano un leggero disallineamento.

Piano mansarda

1. L'uso di questo piano è differente da quello stabilito nel progetto depositato:

- sono state infatti realizzate delle partizioni interne,
- sono stati portati a questo livello l'impianto termo idraulico finalizzato al riscaldamento di questo "appartamento", ad uso della cucina e del bagno.

Urbanisticamente la destinazione concessa è stenditoio e ripostiglio. Le uniche tramezzature previste in progetto, oltre il setto su cui poggia il tetto, erano quelle che definivano la terrazza a tasca, attualmente nuovamente chiusa e integrata nel locale usato come cucina, e poche altre pareti che avrebbero delimitato le porzioni più basse della mansarda.

2. La gronda è circa 50 cm più in alto rispetto a quanto previsto da progetto, questo comporta un incremento della volumetria del fabbricato.

3. È stata posata una scala in ferro rivestita in marmo che parte dal giardino di pertinenza ed è fissata al prospetto sud e a quello est.

4. La scala sbarca su un balcone non autorizzato.

Piano seminterrato

1. Nei grafici allegati a questa pratica non è rappresentato il livello seminterrato che sembra irraggiungibile e di altezza inferiore ai 2 m rilevati.

ONERI REGOLARIZZAZIONE (Variante finale): Onorario di un tecnico abilitato per pratica di Variante finale della C.E. del 1989: **2.500,00**

Sanzione: **1.000,00** (art.56 bis comma 4 R.E.C.)

Diritti di segreteria: **80,00**

Oneri di urbanizzazione e Costo di costruzione: circa **1.900,00**

ONERI REGOLARIZZAZIONE (Accertamento di conformità in sanatoria): Onorario di un tecnico abilitato per presentazione pratica accertamento di conformità in sanatoria: **2.500,00**

Sanzione minima: **1.000,00** (art.209 L.65/2014 Nei casi di cui ai commi 6 e 6 bis la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.)

Diritti di segreteria: **80,00**

Oneri di urbanizzazione e Costo di costruzione: circa **100,00**

ONERI REGOLARIZZAZIONE (Sanatoria strutturale): Onorario di un tecnico abilitato per presentazione pratica di sanatoria strutturale + calcolo strutturale situazione esistente + calcolo strutturale correttivo di adeguamento + collaudo + sondaggi: da **15.000,00** a **20.000,00**. Cautelativamente si considera un importo pari a circa **17.500,00**

Diritti di segreteria: **6 bolli da 16,00** (se fosse necessario eseguire delle opere diversamente saranno necessari 4 bolli da **16,00**)

DEMOLIZIONI: Sono state considerate le spese necessarie alla demolizione della scala e sterna e della terrazza a livello mansarda e lo smaltimento della tettoia abusiva in ferro e copertura in plastica. Non è stato considerato di demolire le partizioni a livello mansarda poiché potrebbero essere regolarizzate grazie alle pratiche urbanistiche da depositare **4.500,00**

Oneri Totali: **26.756,00**

NOTA: I tagliandi A (inizio lavori), B (Completamento copertura), C (fine lavori) non sono mai stati compilati e consegnati in Comune così come non risulta essere stata dichiarata la fine lavori. Nella pratica della DIA non è stata dichiarata la conformità dei lavori al progetto in quanto non sono mai state eseguite le opere previste.

NOTA: Si vuole precisare che il calcolo relativo a sanzioni, oneri di urbanizzazione e costo di co-

struzione è puramente indicativo e dovrà essere calcolato dal tecnico abilitato e incaricato dall'eventuale proprietà al momento della presentazione delle pratiche edilizie.

NOTA: L'importo relativo agli onorari dei professionisti incaricati dipenderà dalle tariffe da loro applicate e deve essere considerato puramente indicativo.

NOTA: Si precisa, come già detto, che la pratica strutturale molto probabilmente imporrà la realizzazione di opere che non è possibile valutare attualmente. Saranno necessari sondaggi e un calcolo di tutto il fabbricato nel rispetto sia della normativa in vigore al momento della realizzazione delle opere che quella attuale.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Fabbricato monofamiliare a destinazione residenziale**

Il bene esecutato è un fabbricato monofamiliare a due livelli fuori terra con seminterrato, ubicato nella frazione di Fossola nel comune di Carrara. Il nucleo di case di cui fa parte è posto nella prima collina carrarese che si raggiunge percorrendo via Agricola, una traversa del viale XX Settembre che collega Carrara con Marina di Carrara. I fabbricati della zona sono a destinazione residenziale, a uno o due piani fuori terra. Il traffico veicolare è limitato ai residenti e non sono presenti aree di parcheggio organizzate, la sosta è possibile lungo la viabilità in spazi non autorizzati. L'edificio esecutato non è prospiciente via Agricola, è raggiungibile percorrendo una stretta strada carrabile che conduce all'area di pertinenza del fabbricato. Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta il fabbricato è il risultato di diversi interventi edilizi. L'impianto dell'edificio è del 1960 (Grandi Lavori n°3 del 22.12.1960 intestata a per "Costruzione fabbricato in via Agricola a Fossola"); non sono state trovate pratiche urbanistiche a nome di XXXXXX che aveva acquistato il fabbricato nel 1971 dagli eredi di XXXXXX. Quando nel 1981 i Sig.ri XXXXXX hanno comprato l'immobile hanno presentato alcune pratiche edilizie per il rifacimento della copertura la prima del 1989 (la pratica del 1990 non è stata visionata dalla sottoscritta perché non è stata trovata dagli impiegati dell'ufficio accesso atti del Comune di Carrara ma leggendo i documenti scansati inclusi nella pratica n°403/1993 dovrebbe essere il rinnovo della C.E. del 1989), C.E. del 1993 (secondo rinnovo della C.E. del 1989) e DIA per "lavori di manutenzione straordinaria dei locali seminterrati adibiti a taverna, cantina e servizio dell'abitazione soprastante" del 2006. Il fabbricato attualmente è suddiviso in due appartamenti di cui quello a piano terra collegato internamente ad una porzione del seminterrato. La cantina, a quest'ultimo livello, è accessibile solo dall'esterno dal lato sud-est dell'edificio. Si accede all'appartamento a piano terra percorrendo una rampa di scale che parte dal giardino di pertinenza e raggiunge la loggia su cui si apre l'ingresso principale. L'unità im-

mobiliare è composta da cucina, camera matrimoniale, camera singola, bagno, disimpegno e soggiorno. Quest'ultimo locale è collegato tramite una scala molto ripida al vano seminterrato utilizzato come taverna di altezza utile pari a 2 m, da cui si accede alla resede esterna sul lato nord-ovest del fabbricato grazie ad una porta finestra.

La restante porzione di seminterrato è in parte accessibile dall'esterno tramite una porta che si trova sul prospetto sud-est mentre la parte centrale di questo livello si raggiunge tramite una stretta apertura, attualmente pannellata, che si affaccia sulla cantina. La struttura è in muratura portante, a piano terra le porte sono in legno tamburate, gli infissi in legno con doppio vetro e i pavimenti in gres. A piano primo è stato ricavato, abusivamente, un secondo appartamento con un'ampia zona giorno open-space separata da una porta con pannellatura in vetro dalla zona notte che ospita un bagno, una camera matrimoniale e una cameretta doppia. Nel soggiorno e nella cameretta sono presenti degli infissi a soffitto. Questo livello, completamente mansardato, ha urbanisticamente destinazione d'uso di stenditoio/ripostiglio. La pavimentazione della zona giorno è in marmo mentre quella della zona notte è in parquet. La scala esterna che conduce a questo piano è stata realizzata in ferro senza alzate e con pedate in marmo. Esternamente nell'angolo sud-est della pertinenza esterna è stata realizzata abusivamente una tettoia che deve essere smontata.

Le superfici nette dei locali sono:

a piano seminterrato

taverna di circa 32,72 mq

cantina di circa 27,00 mq

a piano terra

soggiorno di circa 23,61 mq

cucina di circa 11,00 mq

disimpegno di circa 1,64 mq

camera matrimoniale di circa 15,95 mq

camera singola di circa 14,19 mq

bagno di circa 4,62 mq

a piano mansarda

ripostiglio/soffitta 6 (ingresso) di circa 5,09 mq

ripostiglio/soffitta 1 (soggiorno) di circa 18,42 mq

ripostiglio/soffitta 5 (cucina) di circa 17,85 mq

ripostiglio/soffitta 3 (disimpegno) di circa 2,88 mq

ripostiglio/soffitta 4 (camera matrimoniale) di circa 15,55 mq

ripostiglio/soffitta 2 (camera singola) di circa 14,33 mq

ripostiglio/soffitta 3 (bagno) di circa 4,45 mq

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX

nato a XXXXXX

Residenza: XXXXXX

Stato Civile: XXXXXX

Regime Patrimoniale: XXXXXX

Data Matrimonio: XXXXXX

1/2 di XXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX

nata a XXXXXX

Residenza: XXXXXX

Stato Civile: XXXXXX

Regime Patrimoniale: XXXXXX

Data Matrimonio: XXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **503,47**

E' posto al piano: Seminterrato, terra e mansarda (abusiva).

L'edificio è stato costruito nel: Il fabbricato è stato costruito tra il 1961 e il 1962.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nel 1993, è stata sostituita la copertura.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna a piano terra di circa 299 cm, a livello mansarda l'altezza media è di 187 cm ($h_{\min} = 105$ cm $h_{\max} = 270$ cm)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **muratura**

condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta a battente**

materiale: **legno**

protezione: **tapparelle**

materiale protezione: **plastica**

condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente**

materiale: **legno tamburato**

condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: La porta interna che a piano mansardato separa zona giorno e notte, ha la pannellatura in vetro.

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **legno**

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**

materiale: **mattonelle in gres**

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**

materiale: **mattonelle in gres**

condizioni: **buone**

Scale

posizione: **interna**

rivestimento: **legno**

condizioni: **buone**

NOTA: La rampa è particolarmente ripida.

Scale

posizione: **a rampa unica**

rivestimento: **ferro e marmo**

condizioni: **buone**

NOTA: La scala esterna è abusiva.

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**tensione: **220V**condizioni: **buone**conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo**alimentazione: **GPL**diffusori: **termosifoni in alluminio**condizioni: **buone**conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	---
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state trovate le certificazioni relative agli impianti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia e radiatori in alluminio
Stato impianto	normale
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adequamento	---
Note	Non sono state trovate le certificazioni relative agli

	impianti.
--	-----------

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, al fine di determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Le misure a cui è stato fatto riferimento sono quelle risultanti dal rilievo restituito ed eseguito dalla sottoscritta durante il primo sopralluogo. Il calcolo dell'area di pertinenza si è basato sulla misura della superficie riportata sulla visura al catasto terreni del mappale. Si ricorda che l'area recintata è minore dell'area di proprietà, la strada confinante con la recinzione lato monti molto probabilmente appartiene almeno in parte al mappale 53. La sottoscritta non ha eseguito rilievo strumentale del posizionamento della particella quindi non è possibile garantire il corretto posizionamento dei suoi confini.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Ingresso-Soggiorno	sup lorda di pavimento	28,03	1,00	28,03
Camera 1	sup lorda di pavimento	19,56	1,00	19,56
Bagno 1	sup lorda di pavimento	6,09	1,00	6,09
Camera 2	sup lorda di pavimento	17,74	1,00	17,74

Disimpegno	sup lorda di pavimento	2,04	1,00	2,04
Cucina	sup lorda di pavimento	14,32	1,00	14,32
Terrazza 1	sup lorda di pavimento	9,46	0,35	3,31
Cantina-Taverna	sup lorda di pavimento	40,17	0,30	12,05
Cantina	sup lorda di pavimento	33,98	0,20	6,80
Locale tecnico	sup lorda di pavimento	15,14	0,15	2,27
Ripostiglio-Soffitta 1	sup lorda di pavimento	21,94	0,20	4,39
Ripostiglio-Soffitta 2	sup lorda di pavimento	17,62	0,20	3,52
Ripostiglio-Soffitta 3	sup lorda di pavimento	5,70	0,20	1,14
Ripostiglio-Soffitta 4	sup lorda di pavimento	19,12	0,20	3,82
Ripostiglio-Soffitta 5	sup lorda di pavimento	21,51	0,20	4,30
Ripostiglio-Soffitta 6	sup lorda di pavimento	6,04	0,20	1,21
Ripostiglio-Soffitta 7	sup lorda di pavimento	3,55	0,20	0,71
Area esterna di pertinenza	sup lorda di pavimento	221,46	0,10	22,15
		503,47		153,45

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (/mq): 750

Valore di mercato max (/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Uffici del registro di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Carrara;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (/mq): Il valore di mercato per edifici appartenenti al settore residenziale di tipo economico in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 750 /mq di ad un massimo di 1100 /mq;

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato monofamiliare a destinazione residenziale. Abitazione di tipo economico [A3]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso-Soggiorno	28,03	925,00	25.927,75
Camera 1	19,56	925,00	18.093,00
Bagno 1	6,09	925,00	5.633,25
Camera 2	17,74	925,00	16.409,50
Disimpegno	2,04	925,00	1.887,00
Cucina	14,32	925,00	13.246,00
Terrazza 1	3,31	925,00	3.061,75
Cantina-Taverna	12,05	925,00	11.146,25
Cantina	6,80	925,00	6.290,00
Locale tecnico	2,27	925,00	2.099,75
Ripostiglio-Soffitta 1	4,39	925,00	4.060,75
Ripostiglio-Soffitta 2	3,52	925,00	3.256,00
Ripostiglio-Soffitta 3	1,14	925,00	1.054,50
Ripostiglio-Soffitta 4	3,82	925,00	3.533,50

Ripostiglio-Soffitta 5	4,30	925,00	3.977,50
Ripostiglio-Soffitta 6	1,21	925,00	1.119,25
Ripostiglio-Soffitta 7	0,71	925,00	656,75
Area esterna di pertinenza	22,15	925,00	20.488,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (/mq 925,00)			141.941,25
Stima sintetica a vista dell'intero corpo (/mq 1100,00)			168.795,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			167.400,00
Valore corpo			159.378,75
Valore complessivo intero			159.378,75
Valore complessivo diritto e quota Sig. XXXXXX			79.689,38
Valore complessivo diritto e quota Sig.ra XXXXXX			79.689,38

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota singola per XXXXXX e XXXXXX
Fabbricato monofamiliare a destinazione residenziale	Abitazione di tipo economico [A3]	153,45	159.378,75	79.689,38

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%) 23.906,81

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- pratica catastale 1.010,75
- pratica edilizia 9.160,00
- pratica strutturale 17.500,00
- demolizioni 4.500,00

NOTA: Si precisa, come già detto, che la pratica strutturale molto probabilmente imporrà la realizzazione di opere che non è possibile valutare attualmente. Saranno necessari sondaggi e un calcolo di tutto il fabbricato nel rispetto sia della normativa in vigore al momento della realizzazione delle opere

che quella attuale.

NOTA: Si ricorda che gli importi stimati per le spese tecniche sono orientativi poiché dipenderà dai professionisti incaricati e dalle tariffe da loro applicate, oltre che dalla determinazione della sanzione da parte della pubblica amministrazione.

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- Fabbricato monofamiliare a destinazione residenziale

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: ---

Pendenze condominiali: ---

- Fabbricato monofamiliare a destinazione residenziale

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 103.301,19

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 37 pagine e 8 allegati (179 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:

28-06-2022

L'Esperto alla stima

Sara Mannini

ALLEGATI

ALLEGATO 1. VERBALE SOPRALLUOGO DEL 30.03.2022

ALLEGATO 2. RILIEVO FOTOGRAFICO (DEPOSITATO A PARTE)

ALLEGATO 3. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE FG. 51 MAPP. 53
- VISURA CATASTALE STORICA FABBRICATI FG.51 MAPP. 53
- VISURA CATASTALE STORICA TERRENI FG.51 MAPP. 53

ALLEGATO 4. DOCUMENTI COMUNE

- LICENZA EDILIZIA N°2476 DEL 22.12.2022
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 336/1989
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 403/1993
- D.I.A. N°689/2006

ALLEGATO 5. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA FG.51 MAPP. 53
- ISPEZIONE ORDINARIA GRANAI ROBERTO
- ISPEZIONE ORDINARIA PICCIOLI ROSA
- ISPEZIONE ORDINARIA LORI SAURO
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 1685 RP 265
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 2969 RP 2100
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 3368 RP 2785
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 4337 RP 3212
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 4449 RP 3655
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 7790 RP 1599
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 8177 RP 6679
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 8493 RP 6998
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 10936 RP 1649
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 11617 RP 9181

ALLEGATO 6. CERTIFICATO ABITABILITÀ

ALLEGATO 7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 8. PIANI E VINCOLI COMUNE DI CARRARA

ALLEGATO 9. RESTITUZIONE RILIEVO METRICO

ALLEGATO 10. ESTRATTO DI MATRIMONIO