Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 5/2023
data udienza: - - -

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRI**

Custode Giudiziario: **Dott. Jacopo Giovanni Valente Cancogni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Edificio residenziale
Lotto 002 - Abitazione ultrapopolare
Lotto 003 - Edificio residenziale
Lotto 004 - Terreni agricoli

Esperto alla stima: Sara Mannini
Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F
Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa
Telefono: 0585 8323063
Email: saramannini03@gmail.com
Pec: sara.mannini@ingpec.eu

Beni in **Carrara (MS)**

Località/Frazione **Fossola**

Via Agricola n°84

INDICE

Lotto: 001 - Edificio residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4
Corpo: Edificio residenziale e area di pertinenza 4
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) 6
2. DESCRIZIONE 7
3. STATO DI POSSESSO 8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 10
7. PRATICHE EDILIZIE 12
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 23

Lotto: 002 – Abitazione ultrapopolare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 26
Corpo: Abitazione ultrapopolare (cantina) 26
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) 28
2. DESCRIZIONE 28
3. STATO DI POSSESSO 29
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 29
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 31
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 31
7. PRATICHE EDILIZIE 33
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 41

Lotto: 003 - Edificio residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 43

Corpo: Abitazione ultrapopolare (cantina) 43

BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) 45

2. DESCRIZIONE 45

3. STATO DI POSSESSO 46

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 46

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 48

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 48

7. PRATICHE EDILIZIE 49

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 57

Lotto: 004 - Terreni agricoli

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 59

Corpo: Terreno agricolo FG. 38 MAPP. 99 59

Corpo: Terreno agricolo FG. 38 MAPP. 815 60

Corpo: Terreno agricolo FG. 38 MAPP. 159 62

Corpo: Terreno agricolo FG. 38 MAPP. 812 63

BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) 64

2. DESCRIZIONE 64

3. STATO DI POSSESSO 66

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 66

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 68

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 70

7. PRATICHE EDILIZIE 73

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 85

Beni in **Carrara (MS)**

Località/Frazione **Fossola**

Via Agricola n°84

Lotto: 001 - Edificio residenziale

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti a 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? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Edificio residenziale e area di pertinenza.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Fossola, via Agricola n°84

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ra XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX)

- foglio **50**,
- particella **428 e 429**,
- subalterno **---**,
- scheda catastale **---**,
- indirizzo via Agricola n°84,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra e primo,
- comune Carrara,
- categoria A/2,
- classe 2,
- consistenza 11 vani,
- superficie 248 mq (totale aree scoperte 237 mq),

- rendita € 965,77

Derivante da:

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/07/2002 Pratica n. 65989 in atti dal 11/07/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11803.1/2002).
3. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
4. VARIAZIONE del 20/03/1987 in atti dal 23/11/1996 AMPLIAMENTO=ISTANZA N.7078/96. (n. 625.1/1987).
5. Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 428 confina a nord-ovest con strada pubblica (via Agricola), a nord-est con passaggio pedonale attraverso il quale si accede alle proprietà limitrofe e non confinanti con via Agricola, a sud-est con part. 429 che confina con mapp.415, a sud-ovest con part. 427.

Note sulla conformità catastale: Il mappale è ancora intestato alla defunta Sig.ra XXXXXXXXXXXX deceduta il [redacted].

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXX

Note: Il bene risulta ancora catastalmente intestato a XXXXXXXXXXXX che è deceduta il XXXXXXXXXXXX.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è di vecchia costruzione, con sistema costruttivo in muratura portante, ha pareti spesse e con andamento irregolare. Anche percorrendo via Agricola ci si rende conto, ma dall'aereofotogrammetrico ancora di più, che il blocco di fabbricati che si susseguono in aderenza l'uno all'altro, asseconda l'andamento della viabilità carrabile a cui è prospicente. La planimetrica catastale invece mostra un fabbricato con un andamento delle murature più regolare e costante rispetto al rilievo restituito dalla sottoscritta a seguito del sopralluogo eseguito. È bene precisare che le dimensioni dei locali sono state misurate in un'unica sessione di rilievo, con l'arredo presente nei vari locali e quindi possono essere soggette a un piccolo margine di errore dovuto anche all'irregolarità dell'andamento delle murature. Le differen-

ze riscontrate sono:

- non è rappresentato il piccolo W.C. realizzato all'interno del locale soggiorno,
- non figura il bagno a piano terra ricavato all'interno del locale sala,
- è stata ridotta, con la realizzazione di una parete di circa 10 cm di spessore, l'apertura tra il soggiorno e il disimpegno posto a piano terra che si apre sulla pertinenza esterna,
- sembra più piccola di quella in planimetria, l'apertura tra cucina e salottino caminetto,
- sembra più ampia l'apertura verso l'esterno nel locale studio,
- l'aia esterna è stata suddivisa in due parti da un muretto alto 1 mt,
- alcune delle altezze indicate sono leggermente differenti ma con variazioni contenute nel 2%,
- nel grafico depositato in catasto il fabbricato, nel complesso, sembra avere una geometria più regolare rispetto a quella rilevata dalla sottoscritta.

La scala di rappresentazione delle planimetrie catastali non consente di apprezzare piccole differenze come la dimensione delle aperture, anche il tratto marcato del disegno può indurre in errore e il fatto che non sono indicate quote impone cautela nelle dichiarazioni di irregolarità.

Regolarizzabili mediante: Preliminarmente alla regolarizzazione catastale sarà necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica. Le difformità catastali potranno essere eliminate con il deposito di una nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Le irregolarità riscontrate e da correggere in un eventuale nuovo deposito planimetrico sono:

- deve essere rappresentato il piccolo W.C. realizzato all'interno del locale soggiorno,
- deve essere disegnato il bagno a piano terra ricavato all'interno del locale sala,
- deve essere corretta l'ampiezza dell'apertura tra il soggiorno e il disimpegno posto a piano terra che si apre sulla pertinenza esterna,
- deve essere adeguata l'apertura tra cucina e salottino caminetto,
- deve essere corretta l'apertura verso l'esterno nel locale studio,
- possono essere corrette alcune altezze indicate che sono leggermente differenti ma con variazioni contenute nel 2%,
- può essere rappresentata la partizione creata nell'aia di pertinenza esterna

Le spese per la nuova presentazione sono € 50,00, circa € 1200,00 l'onorario, a cui vanno aggiunti cassa previdenziale e iva. L'importo totale potrà essere pari a circa € 1537,20 ma si vuole precisare che dipenderà dal tecnico incaricato dalla eventuale proprietà.

Oneri Totali: € 1.537,20

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

Il bene è indiviso.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene esecutato è ubicato nel comune di Carrara, nella località di Fossola che si sviluppa in prima collina ed è raggiungibile tramite la viabilità carrabile che parte dal viale XX Settembre. Questa frazione ha da sempre una vocazione prevalentemente agricola, originariamente accorpata al nucleo di Moneta, sorto intorno al Castello di Moneta, a partire dal 1832 la tendenza si invertì iniziando ad essere assimilata 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 però nel 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. I parcheggi sono limitati a spazi non autorizzati lungo la viabilità, nelle vicinanze del bene esecutato non ci sono aree attrezzate per la sosta.

Caratteristiche zona: periferica di campagna

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti, limitati ad aree di sosta lungo la viabilità ma non autorizzati.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona non sono presenti particolari servizi ad alta tecnologia.

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, viale XX Settembre, che collega la città di Carrara con Marina di Carrara. Il fabbricato esecutato è ubicato nella porzione di via Agricola posta nelle immediate vicinanze del viale. In un raggio di distanza di meno di un 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, se si raggiunge 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 4,5 Km dal litorale di Marina di Carrara e a quasi 2,5 Km dal centro di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Carrara, e in particolare la frazione di Fossola, è posta a circa 4,5 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 Cybo-Malaspina, e la splendida Piazza Alberica.

Principali collegamenti pubblici: A circa 350 mt di distanza si trova la fermata per gli autobus locali, che collega la zona con Marinella, Casano, Carrara e l'ospedale NOA.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dal Sig. XXXXXXXXX e dalla sua famiglia composta dalla compagna e dai loro figli, XXXXXXXXX XXXXXXXXX, in qualità di usufruttuario e proprietari dell'immobile.

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:

- **Descrizione onere: Atto per causa di morte RG 7099 RP 5592**; A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 05/07/2021 ai nn. 9716/8067; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 16/07/2021 ai **nn. 7099/5592**.

Grazie a questo atto, unitamente al Certificato di denuncia di successione RG 3786 RP 2925 del 19.04.2022, si definisce il passaggio di proprietà dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX ai Signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX e si stabilisce il diritto di usufrutto del Sig. XXXXXXXXXXXX. Non è stata trovata accettazione esplicita di eredità da parte dei soggetti XXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXX.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** annotata a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 225000; Importo capitale: € 90000; A rogito di Notaio Carozzi Anna Maria in data 15/07/2004 ai nn. 35323/10252; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 16/07/2004 ai **nn. 7652/1525**. **Note:** Il Sig. XXXXXXXXXXXX figura come debitore non datore di ipoteca.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di Tribunale di Massa in data 15/06/2021 ai nn. 1262 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/06/2021 ai **nn. 6151/4858**.

Note: La Sez. D riporta testualmente: *"Si autorizza, la parte ricorrente a procedere al sequestro conservativo fino alla concorrenza di euro 150 000,00 per capitale, spese e interessi."*

Note: Il Decreto di sequestro conservativo è annotato come di seguito riportato: Annotazione n°95 del 30.01.2023 che nella Sez. D riporta testualmente: *"P.Q.M. Il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe dichiara risolto per inadempimento grave del conduttore il contratto di locazione stipulato dalle parti e registrato a Carrara il 30.12.2015, relativo al fondo sito in Carrara, viale Zaccagna 38, NCEU F.105, Part.349 sub. 2 non luogo a provvedere sul rilascio, già avvenuto. Condanna XXXXXXXXXXXX, a versare a XXXXXXXXX la somma di euro 64 050 000,00 per canoni scaduti, oltre interessi legali dalle singole scadenze, condanna, in solidale con XXXXXXXXXXXX e fra loro, XXXXXXXXXXXX (in proprio e quale erede di XXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (quali eredi di XXXXXXXXXXXX) a versare ad XXXXXXXXX la somma di euro 120 792,57 (ovvero l'importo di cui al punto che precede e quello di cui al decreto ingiuntivo 463/2020) per canoni scaduti, oltre interessi legali dalle singole scadenze, condanna XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX (in proprio e quale erede di XXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX in via solidale tra loro, alla refusione delle spese di lite in favore di XXXXXXXXX che liquida in euro 15 000,00 (5 000 studio, 2 000 introduttiva, 3 000 trattazione, 5 000 decisionale - rito lavoro) per competenze ex DM 147/2022, oltre spese generali 15% e accessori di legge. Condanna XXXXXXXXXXXX a pagare ad XXXXXXXXX l'importo di euro 7 500 ai sensi dell'art. 96 comma III C.P.C. pone le spese di CTU, come liquidate in corso di causa, definitivamente a carico della convenuta e dei chiamati, in via solidale fra loro."*

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: ---.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato non è un condominio ma un'unità autonoma.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il fabbricato è accessibile a piano terra ma il vano scala non è attrezzato con servo scala e quindi, ad oggi il piano primo non è raggiungibile dai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- Sig. XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX XXXXXXXXX) per la proprietà pari ad 1/2
- Sig. XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX XXXXXXXXX) per la proprietà pari ad 1/2
- Sig. XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX XXXXXXXXX) per l'usufrutto dell'intero

dal 20/03/2021 ad oggi (attuali proprietari). In forza di testamento - a rogito di Notaio Matteucci Alessandro, in data 05/07/2021, ai nn. 9716/8067; trascritto a Massa Carrara, in data 16/07/2021, ai **nn. 7099/5592**.

Note: Tramite questo atto, unitamente al Certificato di denuncia di successione RG 3786 RP 2925 del 19.04.2022, si definisce il passaggio di proprietà dalla Sig.ra XXXXXXXXXXX ai Signori XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX e si stabilisce il diritto di usufrutto del Sig XXXXXXXXXXX. Non è stata trovata accettazione esplicita di eredità da parte dei soggetti XXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXX.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

Sig.ra XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX e ivi deceduta il XXXXXXXXXXX

proprietario/i ante ventennio al 13/04/1978.

Titolare/Proprietario:

- Sig. XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX)

dal 13/04/1978 al 20/03/2021.

In forza di denuncia di successione - *Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO. La Sig.ra XXXXXXXXXXX non ha trascritto accettazione tacita o espressa dell'eredità.* - a rogito di Ufficio del Registro di Carrara, in data 02/02/1979; trascritto a Massa Carrara, in data 02/02/1979, ai **nn. 714/596**.

Note: Precedentemente a questo è stato registrato un altro atto relativo al testamento della Sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX in cui vengono riportati i vecchi dati catastali. E' stata verificata la corrispondenza dei mappali con quelli al N.C.E.U. ma la particella indicata come 3957, nei registri delle corrispondenze viene riferita non al mappale 429 ma al 418 per completezza si riporta integralmente il testo dei due atti: RG 5728 RP 4811 del 1978: *"a XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX: - La casa in via XXXXXXXXX di complessivi vani nove dei quali cinque al piano terreno e quattro oltre gabinetto in piano primo, con annesso il terreno al mappale 3957 - e con facoltà di sopraelevare ed ampliare un ulteriore piano con pilastate a confine con il terreno della casa che lascio a XXXXXXXXX. L'ampliamento corrisponderà alle longarine esterne esistenti. - uliveto al Levatello; - pascolo al Battifollo; - il vano a piano terreno nella casa di via XXXXXXXXX al mappale 3957 (è il vano a terreno della casa già di XXXXXXXXX)"*.

RG 5728 RP 4811 del 1978: *"a XXXXXXXXXXX: - casa di abitazione a XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX divani 8,5, catasto urbano partita n°362, mappale 428 fg 50 con annesso terreno mappale 429, - 1/2 dei due*

vani piano terra a fosso la XXXXXXXXXXXX, catasto urbano partita n°5925, mappale n°418 sub.1 foglio 50 - Vigneto 3°, rozzivo, catasto terreni partita 11767 mappale 815 fg 38 di mq 444."

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Domanda di Autorizzazione Edilizia Gratuita n°17/1986
- Intestazione: Sig. XXXXXXXXXXX
- Tipo pratica: Domanda di Autorizzazione Edilizia Gratuita
- Per lavori: Opere di rifacimento intonaci interni ed esterni, impianto di riscaldamento, tinteggiatura, sostituzione di tegole rotte e rifacimento canali di gronda. Sostituzione serramenti
- Oggetto: Manutenzione ordinaria
- Presentazione in data 16/12/1985 al n. di prot. 37044

Note: Questo tipo di pratica edilizia non prevede rilascio.

- Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n°742/1996
- Intestazione: Sig.ra XXXXXXXXXXX
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: Sostituzione manto di copertura previa impermeabilizzazione con guaina, rifacimento intonaco interno ed esterno, pitturazioni interne ed esterne, adeguamento impianto idrotermosanitario ed elettrico, pulitura persiane, finestre e porte, sostituzione di pavimenti, rivestimenti e sostituzione sanitari nel locale bagno.
- Oggetto: Manutenzione ordinaria
- Presentazione: 20.11.1996 Prot. Gen. 742/1996

Note: Questo tipo di pratica edilizia non prevede rilascio.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si precisa che sono state eseguite indagini urbanistiche in più step e, non trovando pratiche significative relative al fabbricato in oggetto, sono stati verificati anche nominativi simili per lavorazioni eseguite su fabbricati in via Agricola. L'elenco dei nominativi richiesti sono:

1. XXXXXXXXXXX,
2. XXXXXXXXX,
3. XXXXXXXXX,
4. XXXXXXXXX,
5. XXXXXXXXX,
6. XXXXXXXXX,

7. XXXXXXXXX,
8. XXXXXXXXX,
9. XXXXXXXXX,
10. XXXXXXXXX,
11. XXXXXXXXX,
12. XXXXXXXXX.

Il Comune di Carrara ha fornito solo parte delle pratiche richieste e quelle fornite non sono corredate da grafici che consentano di chiarire la situazione urbanistica dell'immobile. L'edificio è stato realizzato ante 1954 poiché si intuisce la presenza del volume nell'aerofoto datata 1954 disponibile sul sito della Regione Toscana. La ricerca di pratiche recenti, successive al 1992, e condotta dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Carrara, non ha fornito alcun risultato. L'unica pianta del fabbricato a disposizione è quindi, senza pratiche urbanistiche di riferimento, la planimetria catastale datata 20.03.1987. Quanto riportato di seguito deve quindi intendersi riferito a questo grafico. Il fabbricato è di vecchia costruzione, in muratura portante e ha pareti spesse e con andamento irregolare. Percorrendo via Agricola ci si rende conto, ma dall'aereofotogrammetrico ancora di più, che il blocco di fabbricati che si susseguono in aderenza l'uno all'altro asseconda l'andamento della viabilità carrabile a cui è prospicente. La planimetrica catastale invece mostra un immobile con un andamento delle murature più regolare e costante rispetto al rilievo restituito dalla sottoscritta a seguito del sopralluogo eseguito. È bene precisare che le dimensioni dei locali sono state prese in un'unica sessione di rilievo, con l'arredo presente nei vari locali e quindi possono essere soggette a un piccolo margine di errore dovuto anche all'irregolarità dell'andamento delle murature. Le differenze riscontrate sono:

- nel grafico non è presente il piccolo W.C. realizzato all'interno del locale soggiorno,
- non figura il bagno a piano terra ricavato all'interno del locale sala,
- con la realizzazione di una parete di circa 10 cm di spessore è stata ridotta l'apertura tra il soggiorno e il disimpegno posto a piano terra che si apre sulla pertinenza esterna,
- sembra più piccola di quella in planimetria, l'apertura tra cucina e salottino caminetto,
- l'aia esterna è stata suddivisa in due parti da un muretto alto 1 mt,
- alcune delle altezze indicate sono leggermente differenti ma con variazioni contenute nel 2%,
- nel grafico depositato in catasto, il fabbricato, nel complesso, sembra avere una geometria più regolare. La scala di rappresentazione delle planimetrie catastali non consente di apprezzare piccole differenze come la dimensione delle aperture, anche il tratto marcato del disegno può indurre in errore e il fatto che non sono indicate quote impone cautela nelle dichiarazioni di irregolarità.

Regolarizzabili mediante: Essendo le difformità tutte relative a modifiche interne ricadenti in attività di edilizia libera, potrà essere presentata pratica CILA e ai sensi dell'art. 136 comma 6, la mancata comunicazione di inizio lavori asseverata prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a € 1 000,00.

Descrizione delle opere da sanare: Le irregolarità riscontrate sono:

- deve essere rappresentato il piccolo W.C. realizzato all'interno del locale soggiorno,
- deve essere disegnato il bagno a piano terra ricavato all'interno del locale sala,

- deve essere corretta l'ampiezza dell'apertura tra il soggiorno e il disimpegno posto a piano terra che si apre sulla pertinenza esterna,
- deve essere adeguata l'apertura tra cucina e salottino caminetto,
- l'aia esterna è stata suddivisa in due parti da un muretto alto 1 mt,
- possono essere corrette alcune delle altezze indicate che sono leggermente differenti ma con variazioni contenute nel 2%,

Sanzione: € 1.000,00

Onorario tecnico abilitato: € 2.268,00

Oneri Totali: **€ 3.268,00**

Note: Dovrà essere previsto per entrambi i bagni sia la creazione di un piccolo antibagno, visto che questi due locali si affacciano direttamente su vani della zona giorno che l'inserimento del ricambio d'aria meccanizzato.

Note generali sulla conformità: La sottoscritta ha eseguito ricerche presso i registri posti a consultazione pubblica a piano terra del Comune di Carrara relativi ai lavori eseguiti tra il 1922 e il 1992 ed ha presentato istanza di ricerca nei registri in cui sono annotati gli estremi delle pratiche edilizie presentate a partire dal 1992 fino ad oggi, ricerca quest'ultima gestita unicamente dall'Ufficio Accesso Atti del settore Urbanistica del Comune di Carrara. Sono state richieste diverse pratiche urbanistiche anche intestate a soggetti differenti da quelli esecutati e relativi a mappali confinanti con quello in oggetto. Non è stato trovato alcun titolo edilizio se non la Domada di Autorizzazione Edilizia Gratuita del 1986 e la Denuncia di Inizio Attività del 1996. Gli unici grafici allegati sono le planimetrie catastali inserite nella pratica del 1996.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale
In forza della delibera:	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, il Piano Operativo Comunale è stato approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022 e successive modifiche ed integrazioni.
Zona omogenea:	Le particelle 428 e 429, con riferimento al piano Strutturale, sono inserite tra le invarianti strutturali come facenti parte delle Aree urbane di recente formazione, appartengono inoltre al Sistema Collinare e pedecollinare - subsistema pedecollinare dell'UTOE n°11 di Bonascola-Fossola. Secondo il P.O.C. questi mappali sono inseriti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, devono rispettare le normative relative al patrimonio edilizio esistente (Classe 3), appartengono al sistema insediativo

	del Territorio urbanizzato, sono inclusi nei borghi e addensamenti lineari storici e ricadono nella zona Territoriale Omogenea B.
Norme tecniche di attuazione:	Le norme tecniche da verificare per gli interventi da eseguirsi sul fabbricato sono: per effetto del Piano Strutturale • le aree urbane di recente formazione: Art. 7 comma 2 lettera e, intera particella • sistema collinare e pedecollinare: Art. 9, intera particella • subsistema pedecollinare: Art. 11, intera particella • UTOE n°11 Bonascola-Fossola: Allegato A, intera particella Per effetto del Piano Operativo Comunale • Area inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Art. 1 c.4 lett. a) NTA, intera particella • Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Classe 3 - Art. 24 NTA, intera particella • Sistema insediativo - Territorio urbanizzato Art. 60 NTA- I borghi e gli addensamenti lineari storici (R2) Art. 69 NTA, intera particella • Zona Territoriale Omogenea B. Art. 3 NTA, intera particella
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:	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si precisa che sono state eseguite indagini urbanistiche in più

step e, non trovando pratiche significative relative al fabbricato in oggetto, sono stati verificati anche nominativi simili per lavorazioni eseguite su fabbricati in via Agricola. L'elenco dei nominativi richiesti sono:

1. XXXXXXXXXXXX,
2. XXXXXXXXX,
3. XXXXXXXXX,
4. XXXXXXXXX,
5. XXXXXXXXX,
6. XXXXXXXXX,
7. XXXXXXXXX,
8. XXXXXXXXX,
9. XXXXXXXXX,
10. XXXXXXXXX,
11. XXXXXXXXX,
12. XXXXXXXXX.

Il Comune di Carrara ha fornito solo parte delle pratiche richieste e quelle fornite non sono corredate da grafici che consentano di chiarire la situazione urbanistica dell'immobile. L'edificio è stato realizzato ante 1954 poiché si intuisce la presenza del volume nell'aerofoto datata 1954 disponibile sul sito della Regione Toscana. La ricerca di pratiche recenti, successive al 1992, e condotta dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Carrara, non ha fornito alcun risultato. L'unica pianta del fabbricato a disposizione è quindi, senza pratiche urbanistiche di riferimento, la planimetria catastale datata 20.03.1987. Quanto riportato di seguito deve quindi intendersi riferito a questo grafico. Il fabbricato è di vecchia costruzione, in muratura portante e ha pareti spesse e con andamento irregolare. Percorrendo via Agricola ci si rende conto, ma dall'aereofotogrammetrico ancora di più, che il blocco di fabbricati che si susseguono in aderenza l'uno all'altro asseconda l'andamento della viabilità carrabile a cui è prospicente. La planimetrica catastale invece mostra un immobile con un andamento delle murature più regolare e costante rispetto al rilievo restituito dalla sottoscritta a seguito del sopralluogo eseguito. È bene precisare che le dimensioni dei locali sono state prese in un'unica sessione di rilievo, con l'arredo presente nei vari locali e quindi possono essere soggette a un piccolo margine di errore dovuto anche all'irregolarità dell'andamento delle murature. Le differenze riscontrate sono:

- nel grafico non è presente il piccolo W.C. realizzato all'interno del locale soggiorno,
- non figura il bagno a piano terra ricavato all'interno del locale sala,
- con la realizzazione di una parete di circa 10 cm di spessore è stata ridotta l'apertura tra il soggiorno e il disimpegno posto a piano terra che si apre sulla pertinenza esterna,
- sembra più piccola di quella in planimetria, l'apertura tra cucina e salottino caminetto,
- l'aia esterna è stata suddivisa in due parti da un muretto alto 1 mt,
- alcune delle altezze indicate sono leggermente differenti ma con variazioni contenute nel 2%,
- nel grafico depositato in catasto, il fabbricato, nel complesso, sembra avere una geometria più regolare. La scala di rappresentazione delle planimetrie catastali non consente di apprezzare piccole diffe-

renze come la dimensione delle aperture, anche il tratto marcato del disegno può indurre in errore e il fatto che non sono indicate quote impone cautela nelle dichiarazioni di irregolarità.

Regolarizzabili mediante: Essendo le difformità tutte relative a modifiche interne ricadenti in attività di edilizia libera, potrà essere presentata pratica CILA e ai sensi dell'art. 136 comma 6, la mancata comunicazione di inizio lavori asseverata prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a € 1 000,00.

Descrizione delle opere da sanare: Le irregolarità riscontrate sono:

- deve essere rappresentato il piccolo W.C. realizzato all'interno del locale soggiorno,
- deve essere disegnato il bagno a piano terra ricavato all'interno del locale sala,
- deve essere corretta l'ampiezza dell'apertura tra il soggiorno e il disimpegno posto a piano terra che si apre sulla pertinenza esterna,
- deve essere adeguata l'apertura tra cucina e salottino caminetto,
- l'aia esterna è stata suddivisa in due parti da un muretto alto 1 mt, •
- possono essere corrette alcune delle altezze indicate che sono leggermente differenti ma con variazioni contenute nel 2%,

Sanzione: € 1.000,00

Onorario tecnico abilitato: € 2.268,00

Oneri Totali: **€ 3.268,00**

Note: Dovrà essere previsto per entrambi i bagni sia la creazione di un piccolo antibagno, visto che questi due locali si affacciano direttamente su vani della zona giorno che l'inserimento del ricambio d'aria meccanizzato.

Note generali sulla conformità: La sottoscritta ha eseguito ricerche presso i registri posti a consultazione pubblica a piano terra del Comune di Carrara relativi ai lavori eseguiti tra il 1922 e il 1992 ed ha presentato istanza di ricerca nei registri in cui sono annotati gli estremi delle pratiche edilizie presentate a partire dal 1992 fino ad oggi, ricerca quest'ultima gestita unicamente dall'Ufficio Accesso Atti del settore Urbanistica del Comune di Carrara. Sono state richieste diverse pratiche urbanistiche anche intestate a soggetti differenti da quelli esecutati e relativi a mappali confinanti con quello in oggetto. Non è stato trovato alcun titolo edilizio se non la Domada di Autorizzazione Edilizia Gratuita del 1986 e la Denuncia di Inizio Attività del 1996. Gli unici grafici allegati sono le planimetrie catastali inserite nella pratica del 1996.

Note generali sulla conformità: Il mappale è soggetto ai seguenti vincoli:

- in base al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni sia il mappale 428 che 429 sono inclusi nell'Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa - in base a 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;
- per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 09/04/2019 (Peric. Geomorfologica) e n. 48 del 31/05/2022 (Peric. Idraulica e Sismica) le particelle si configurano come:
  - Area G.3I - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche, intera particella

- Area interessata dallo studio di microzonizzione sismica di 1° livello
- Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS - Aree a pericolosità idraulica media – i2 – ai sensi del DPGR 53R/2011,
- Aree a pericolosità da alluvione bassa – P1 – ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 Art. 44, 45 e 46 NTA PS

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Edificio residenziale e area di pertinenza**

La proprietà esecutata è ubicata in via Agricola n°84 a Carrara, nella frazione di Fossola. L'edificio è nella parte iniziale di via Agricola, a pochi metri di distanza dal 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'unità pignorata è parte di un edificio di vecchia realizzazione che si sviluppa in aderenza alla viabilità carrabile pubblica. La sottoscritta ha eseguito indagini presso i registri delle pratiche urbanistiche del Comune di Carrara e ha richiesto al Comune di verificare la presenza di pratiche edilizie presentate a nome di soggetti esecutati ma non sono state trovate pratiche urbanistiche che contengano grafici che consentano di esprimere pareri riguardo alla conformità dell'immobile. Gli unici documenti trovati sono relativi a due pratiche:

1. del 20.01.1986 per "*Rifacimento intonaci interni ed esterni, impianto di riscaldamento, sostituzione serramenti in alluminio verniciato, tinteggiatura facciate di colore giallo ocra, sostituzione tegole rotte e rifacimento canale*"
2. del 27.11.1996 per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti il rifacimento del manto di copertura con sostituzione di manto di impermeabilizzazione, demolizione e rifacimento dell'intonaco di facciata con successiva pitturazione, adeguamento impianto idrotermosanitario ed elettrico alla normativa 46/90, tinteggiatura interna, pulitura infissi, sostituzione pavimenti e rivestimenti del bagno e sostituzione completa dei sanitari.

È opinione della sottoscritta che i lavori relativi a queste due pratiche non siano stati mai iniziati ed eseguiti. Il fabbricato si sviluppa su due livelli senza piani seminterrati ed è a struttura portante in muratura. L'ingresso principale avviene direttamente da via Agricola ma un ulteriore accesso è possibile anche dal prospetto posto sul retro della viabilità carrabile percorrendo un breve sentiero che porta anche alle unità residenziali confinanti che non hanno ingresso da via Agricola. La situazione trovata sul posto è ormai consolidata da anni e con i rilievi eseguiti non è possibile stabilire se il muro di confine che separa il mappale 429 dalla viabilità pubblica posta sul retro del fabbricato è correttamente posizionato. È stata richiesta visura catastale del mappale 415 che costituisce il passo che consente di raggiungere la particella 429 sul retro della proprietà ed è risultato che tale mappale costituisce passo comune per le part.lle 406, 419 sub 1, 420, 421, sub.1, 424 e 426 quindi, nonostante venga usato anche dagli attuali proprietari del bene esecutato, ad essi con spetterebbe il diritto di passo.

A piano terra sono distribuiti un piccolo soggiorno, un locale, attualmente privo di mobilio in cui è stato ricavato un

bagno di ridotte dimensioni, un ambiente utilizzato come sala da pranzo, una cucina, il vano scale che ospita anche l'ingresso ufficiale all'abitazione, una camera da letto in cui è stato ricavato un bagno distribuito su tutta la lunghezza del locale e senza aperture verso l'esterno, un ulteriore vano che si affaccia su la pertinenza esterna. Salendo le scale a doppia rampa si raggiunge il secondo piano in cui si trovano 4 camere da letto un bagno e un disimpegno che girando intorno al vano scala conduce all'ampia terrazza coperta che si affaccia sul retro del fabbricato verso il mappale 429. Attualmente i locali a piano terra sono in uno stato di manutenzione sufficiente mentre a piano primo sono stati osservati segni di infiltrazioni dalla copertura che quindi molto probabilmente necessita di lavori di manutenzione e sostituzione della guaina impermeabilizzante. Gli infissi sono prevalentemente in legno con vetro singolo e, oltre a non garantire gli attuali standard di comfort, necessitano di manutenzione, a piano terra alcuni sono stati sostituiti con componenti trasparenti con doppio vetro. L'impianto di riscaldamento ha i terminali in alluminio ed è gestito da caldaia a metano. La pavimentazione a piano terra è composta da tre tipi differenti di piastrelle di gres, a piano primo oltre al gres sono state posate mattonelle a tipologia seminato. La pertinenza esterna è interamente piastrellata e delimitata da muretto con inferriata. Questo spazio è stato suddiviso da un muretto alto circa 1 mt. Il fabbricato nel complesso necessita di lavori di manutenzione ordinaria e di eventuali indagini sulla copertura per eliminare i problemi infiltrativi che sono riscontrabili in diversi locali a piano primo. Da una indagine solo visiva si ritiene che i due terrazzini a piano primo posti sul prospetto verso via Agricola necessitino di un intervento al fine di garantirne la sicurezza.

Le superfici nette dei locali secondo il rilievo eseguito durante l'unico sopralluogo avvenuto all'interno del fabbricato arredato che, per epoca di realizzazione e sistema costruttivo utilizzato, mostra pareti con andamento piuttosto irregolare sono:

a piano terra

ingresso/vano scala di circa 10,92 mq

soggiorno di circa 11,93 mq

disimpegno di circa 6,47 mq

salottino caminetto di circa 11,35 mq

cucina di circa 12,19 mq

salotto di circa 17,29 mq

bagno 3 di circa 1,85 mq

sala di circa 14.96 mq

bagno di circa 5.03 mq

studio di circa 9,54 mq

a piano primo

camera 1 di circa 12,85 mq

camera 2 di circa 20,85 mq

camera 3 di circa 18,28 mq

camera 4 di circa 10,78 mq

bagno 2 di circa 6,77 mq

disimpegno di circa 11,22 mq

terrazza 1 di circa 3,00 mq

terrazza 2 di circa 3,00 mq

terrazza coperta di circa 21,75 mq

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXX

XXXXXXXXX - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXX

- Superficie complessiva di circa mq 309,78
- È posto al piano: terra e primo
- L'edificio è stato costruito nel: Non sono state trovate pratiche relative alla realizzazione di impianto del fabbricato, gli unici documenti sono relativi a due pratiche, una DIA del 1996 e una Domanda di Autorizzazione edilizia gratuita 1986. Secondo la sottoscritta a nessuno dei lavori previsti e descritti è stato dato inizio lavori. Il solo grafico depositato e di riferimento è la planimetria catastale.
- L'edificio è stato ristrutturato nel: Le uniche pratiche trovate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara sono una DIA del 1996 e una Domanda di Autorizzazione edilizia gratuita del 1986. Secondo la sottoscritta a nessuno dei lavori previsti e descritti è stato dato inizio lavori.
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 84; le altezze dei vari ambienti a piano terra sono differenti vanno da un minimo di 275 cm ad un massimo di 314 cm; a pino primo invece variano da 306 cm delle camere a 331 cm del disimpegno.
- L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati nessuno

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel complesso necessita di lavori di manutenzione ordinaria e di eventuali indagini sulla copertura per eliminare i problemi infiltrativi che sono riscontrabili in diversi locali a piano primo. Da una indagine solo visiva si ritiene che i due terrazzini a piano primo, posti sul prospetto verso via Agricola, necessitino di un intervento al fine di garantirne la sicurezza.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta a battente**

	materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse** **Note:** Alcuni infissi a piano terra sono stati sostituiti con componenti con doppio vetro.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse** **Note:** Nei locali a piano primo sono presenti evidenti tracce di infiltrazione che denunciano la necessità di verifiche ed eventuale intervento per risanamento della copertura.
Pareti esterne	materiale: **muratura** coibentazione: **inesistente**
Pavim. Esterna	materiale: **a tipologia palladiana** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti** **Note:** Nel tempo sono state posate diverse tipologie di mattonelle nei vari locali dell'abitazione.
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle in gres**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **mattonelle in gres**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **normali**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non sono state trovate informazioni a riguardo.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono stati trovati certificati relativi ad interventi sull'impianto elettrico anche a seguito di presentazione di pratica D.I.A del 1996.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano e terminali di erogazione in alluminio.
Stato impianto	---
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non sono state trovate informazioni a riguardo.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non sono stati trovati certificati relativi ad interventi sull'impianto idrotermosanitario anche a seguito di presentazione di pratica D.I.A del 1996.

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente

Ingresso/vano scala	sup lorda di pavimento	15,76	1,00	15,76
Soggiorno	sup lorda di pavimento	15,20	1,00	15,20
Disimpegno	sup lorda di pavimento	8,83	1,00	8,83
Soggiorno caminetto	sup lorda di pavimento	17,36	1,00	17,36
Cucina	sup lorda di pavimento	17,36	1,00	17,36
Salotto	sup lorda di pavimento	21,96	1,00	21,96
Bagno 3	sup lorda di pavimento	2,96	1,00	2,96
Sala	sup lorda di pavimento	18,08	1,00	18,08
Bagno	sup lorda di pavimento	7,40	1,00	7,40
Studio	sup lorda di pavimento	12,68	1,00	12,68
Camera 1	sup lorda di pavimento	17,81	1,00	17,81
Camera 2	sup lorda di pavimento	24,82	1,00	24,82
Camera 3	sup lorda di pavimento	22,09	1,00	22,09
Camera 4	sup lorda di pavimento	14,24	1,00	14,24
Bagno 2	sup lorda di pavimento	10,13	1,00	10,13
Disimpegno	sup lorda di pavimento	14,66	1,00	14,66
Terrazza 1	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
Terrazza 2	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
Terrazza 3 (coperta)	sup lorda di pavimento	22,86	0,35	8,00
Pertinenza esterna	sup lorda di pavimento	39,58	0,10	3,96
		309,78		254,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 1-2023
- Zona: Centro città-Fossola
- 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): 1050

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore di stima è dato dalla media tra i valori ottenuti tramite il metodo di Stima sintetica comparativa parametrica e il metodo di stima finanziaria per capitalizzazione dei redditi, tenendo in considerazione lo stato conservativo del fabbricato, posizione, tipologia e condizione degli impianti installati nell'immobile.

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); dati reperiti da banche dati e agenzie immobiliari on line.
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici appartenenti al settore residenziale in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 750,00 €/mq di ad un massimo di 1050,00€/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Edificio residenziale e area di pertinenza. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ingresso/vano scala	15,76	€ 500,00	€ 7.880,00
Soggiorno	15,20	€ 500,00	€ 7.600,00
Disimpegno	8,83	€ 500,00	€ 4.415,00
Soggiorno caminetto	17,36	€ 500,00	€ 8.680,00
Cucina	17,36	€ 500,00	€ 8.680,00
Salotto	21,96	€ 500,00	€ 10.980,00
Bagno 3	2,96	€ 500,00	€ 1.480,00
Sala	18,08	€ 500,00	€ 9.040,00
Bagno	7,40	€ 500,00	€ 3.700,00
Studio	12,68	€ 500,00	€ 6.340,00
Camera 1	17,81	€ 500,00	€ 8.905,00
Camera 2	24,82	€ 500,00	€ 12.410,00
Camera 3	22,09	€ 500,00	€ 11.045,00
Camera 4	14,24	€ 500,00	€ 7.120,00
Bagno 2	10,13	€ 500,00	€ 5.065,00

Disimpegno	14,66	€ 500,00	€ 7.330,00
Terrazza 1	0,75	€ 500,00	€ 375,00
Terrazza 2	0,75	€ 500,00	€ 375,00
Terrazza 3 (coperta)	8,00	€ 500,00	€ 4.000,00
Pertinenza esterna	3,96	€ 500,00	€ 1.980,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 127.400,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 146 681,13
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Edificio residenziale e area di pertinenza	Abitazione di tipo civile [A2]	254,80	€ 137 040,565	€ 137 040,565

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%) € 20 556,08

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- catasto € 1 075,00
- urbanistica € 3 268,00

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

- Edificio residenziale e area di pertinenza

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: ---

Pendenze condominiali: Nessuna, l'unità residenziale è autonoma.

- Edificio residenziale e area di pertinenza

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

Il fabbricato non è un condominio ma un'unità autonoma.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 112 141,49

Lotto: 002 - Abitazione ultrapopolare

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

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

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

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: Abitazione ultrapopolare (cantina).

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Fossola, via Agricola n°96

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX),

- foglio 50,
- particella 418,
- subalterno 1,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Agricola n°96,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Carrara,
- categoria A/5,
- classe 3,
- consistenza 2,5 vani,
- superficie 54 mq (totale aree scoperte 53 mq),
- rendita € 126,53

Derivante da:

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

3. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 418 confina a nord-ovest con strada pubblica (via Agricola), a nord-est con area di pertinenza della particella 427, a sud-est con mapp.li 416 e 419 e a sud-ovest con part. 417. Non è stato trovato elaborato planimetrico e quindi non è possibile descrivere i confini interni all'immobile.

Note sulla conformità catastale: Il mappale è ancora intestato alla defunta Sig.ra XXXXXXXXXXXX deceduta il [redacted].

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **XXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXX

XXXXXXXXX - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXX

Note: Il bene risulta ancora catastalmente intestato a XXXXXXXXXXXX che però è deceduta il XXXXXXXXX.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è di vecchia costruzione, in muratura portante e ha pareti spesse e con andamento irregolare. Percorrendo via Agricola ci si rende conto, ma dall'aereofotogrammetrico ancora di più, che il blocco di fabbricati che si susseguono in aderenza l'uno all'altro, asseconda l'andamento della viabilità carrabile a cui è prospicente. La planimetrica catastale invece mostra un fabbricato con un andamento delle murature più regolare e costante rispetto al rilievo restituito dalla sottoscritta a seguito del sopralluogo eseguito. È bene precisare che le dimensioni dei locali sono state prese in un'unica sessione di rilievo, con moltissimi materiali accumulati che impedivano di rilevare correttamente le dimensioni dei due locali in considerazione anche della tipologia di murature presenti, non intonacate, e molto irregolari. La sagoma restituita a seguito del rilievo è differente, è evidente che questa differenza non è imputabile a interventi eseguiti a posteriori dalla costruzione ma in planimetria è stata semplificata e regolarizzata la geometria dei locali. Esclusa questa differenza la planimetria catastale corrisponde a quanto osservato sul posto in sede di sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: Non si ritiene necessario eseguire il deposito di una nuova planimetria catastale.

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

Il bene è indiviso.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene esecutato è ubicato nel comune di Carrara, nella località di Fossola che si sviluppa in prima collina ed è raggiungibile tramite la viabilità carrabile che parte dal viale XX Settembre. Questa frazione ha da sempre una vocazione prevalentemente agricola, originariamente accorpata al nucleo di Moneta, sorto intorno al Castello di Moneta, a partire dal 1832 la tendenza si invertì iniziando ad essere assimilata 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 però nel 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. I parcheggi sono limitati a spazi non autorizzati lungo la viabilità, nelle vicinanze del bene esecutato non ci sono aree attrezzate per la sosta.

Caratteristiche zona: periferica di campagna

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti, limitati ad aree di sosta lungo la viabilità ma non autorizzati.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona non sono presenti particolari servizi ad alta tecnologia.

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, viale XX Settembre, che collega la città di Carrara con Marina di Carrara. Il fabbricato esecutato è ubicato nella porzione di via Agricola posta nelle immediate vicinanze del viale. In un raggio di distanza di meno di un 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, se si raggiunge 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 4,5 Km dal litorale di Marina di Carrara e a quasi 2,5

Km dal centro di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Carrara, e in particolare la frazione di Fossola, è posta a circa 4,5 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 Cybo-Malaspina, e la splendida Piazza Alberica.

Principali collegamenti pubblici: A circa 350 mt di distanza si trova la fermata per gli autobus locali, che collega la zona con Marinella, Casano, Carrara e l'ospedale NOA.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dal Sig. XXXXXXXXX come cantina, in qualità di usufruttuario dell'immobile.

Note: Il Sig. XXXXXXXXX è usufruttuario, la proprietà è dei figli XXXXXXXXX XXXXXXXXX, Il piccolo locale posto a nord-est è attualmente utilizzato dai parenti del Sig. XXXXXXXXX in virtù di un accordo verbale. Non è stato trascritto o registrato alcuna cessione o contratto d'affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **Descrizione onere: Atto per causa di morte RG 7099 RP 5592**; A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 05/07/2021 ai nn. 9716/8067; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 16/07/2021 ai **nn. 7099/5592**.

Note: Grazie a questo atto, unitamente al Certificato di denuncia di successione RG 3786 RP

2925 del 19.04.2022, si definisce il passaggio di proprietà dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX ai Signori XXXXXXXXX XXXXXXXXX e si stabilisce il diritto di usufrutto del Sig. XXXXXXXXX. Non è stata trovata accettazione esplicita di eredità da parte dei soggetti XXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXX.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di Tribunale di Massa in data 15/06/2021 al n. 1262 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/06/2021 ai **nn. 6151/4858**.

Note: La Sez. D riporta testualmente: *"Si autorizza, la parte ricorrente a procedere al sequestro conservativo fino alla concorrenza di euro 150 000,00 per capitale, spese e interessi."*

Note: Il Decreto di sequestro conservativo è annotato come di seguito riportato: Annotazione n°95 del 30.01.2023 che nella Sez. D riporta testualmente: *"P.Q.M. Il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe dichiara risolto per inadempimento grave del conduttore il contratto di locazione stipulato dalle parti e registrato a Carrara il 30.12.2015, relativo al fondo sito in Carrara, viale Zaccagna 38, NCEU F.105, Part.349 sub. 2 non luogo a provvedere sul rilascio, già avvenuto. Condanna XXXXXXXXXXXXXXXXX, a versare a XXXXXXXXX la somma di euro 64 050 000,00 per canoni scaduti, oltre interessi legali dalle singole scadenze, condanna, in solidale con XXXXXXXXXXXXXXXXX e fra loro, XXXXXXXXX (in proprio e quale erede di XXXXXXXXXXX), XXXXXXXXX e XXXXXXXXX (quali eredi di XXXXXXXXXXX) a versare ad XXXXXXXXX la somma di euro 120 792,57 (ovvero l'importo di cui al punto che precede e quello di cui al decreto ingiuntivo 463/2020) per canoni scaduti, oltre interessi legali dalle singole scadenze, condanna XXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXX (in proprio e quale erede di XXXXXXXXXXX), XXXXXXXXX e XXXXXXXXX in via solidale tra loro, alla refusione delle spese di lite in favoe di XXXXXXXXX che liquida in euro 15 000,00 (5 000 studio, 2 000 introduttiva, 3 000 trattazione, 5 000 decisionale - rito lavoro) per competenze ex DM 147/2022, oltre spese generali 15% e accessori di legge. Condanna XXXXXXXXX a pagare ad XXXXXXXXX l'importo di euro 7 500 ai sensi dell'art. 96 comma III C.P.C. pone le spese di CTU, come liquidate in corso di causa, definitivamente a carico della convenuta e dei chiamati, in via solidale fra loro."*

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: ---.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato a cui appartiene il subalterno non è un condominio.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato non è accessibile a piano terra perché esiste un gradino tra il livello della strada carrabile e l'interno della cantina.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

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. XXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX XXXXXXXXX) per la proprietà pari ad 1/2
- **Sig. XXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX XXXXXXXXX) per la proprietà

pari ad 1/2

- **Sig. XXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX XXXXXXXXX) per l'usufrutto dell'intero

dal 20/03/2021 ad oggi (attuali proprietari). In forza di testamento - *Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO* - a rogito di Notaio Matteucci Alessandro, in data 05/07/2021, ai nn. 9716/8067; trascritto a Massa Carrara, in data 16/07/2021, ai **nn. 7099/5592**.

Note: Tramite questo atto, unitamente al Certificato di denuncia di successione RG 3786 RP 2925 del 19.04.2022, si definisce il passaggio di proprietà dalla Sig.ra XXXXXXXXXXX ai Signori XXXXXXXXX XXXXXXXXX e si stabilisce il diritto di usufrutto del Sig. XXXXXXXXX. Non è stata trovata accettazione esplicita di eredità da parte dei soggetti XXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXX.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

- **Sig.ra XXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX e ivi deceduta il XXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà
- **Sig. XXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX e ivi deceduto il XXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà

proprietario/i ante ventennio al **22.10.1969**.

Titolare/Proprietario:

- **Sig.ra XXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX e ivi deceduta il XXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà
- **Sig. XXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 di proprietà

dal 22/10/1969 al 13/04/1978. In forza di denuncia di successione - *Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO. La Sig.ra XXXXXXXXXXX non ha trascritto accettazione tacita o espressa dell'eredità.* - a rogito di Ufficio del Registro di Carrara, in data 22/04/1971, ai nn. 62/321; trascritto a Massa Carrara, in data 26/06/1971, ai **nn. 3816/3072**.

Titolare/Proprietario:

Sig. XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX)

dal 13/04/1978 al 20/03/2021. In forza di denuncia di successione - *Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, La Sig.ra XXXXXXXXXXX non ha trascritto accettazione tacita o espressa dell'eredità.* - a rogito di Ufficio del Registro di Carrara, in data 02/02/1979; trascritto a Massa Carrara, in data 02/02/1979, ai **nn. 714/596**.

Note: Precedentemente a questo è stato registrato un altro atto relativo al testamento della Sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX in cui vengono riportati i vecchi dati catastali. È stata verificata la corrispondenza dei mappali con quelli al N.C.E.U. ma la particella indicata come 3957 viene fatta corrispondere non al mappale 429 ma al 418 per completezza si riporta integralmente il testo dei due atti:

RG 5728 RP 4811 del 1978 *"a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX: - La casa in via XXXXXXXXX di complessivi vani nove dei quali cinque al piano terreno e quattro oltre gabinetto in piano primo, con annesso il terreno al mappale 3957 - e con facoltà di sopraelevare ed ampliare un ulteriore piano con pilastate a confine con il terreno della casa che lascio a Matilde. L'ampliamento corrisponderà alle longarine esterne esistenti. - uliveto al Levatello; - pascolo al Battifollo; - il vano a piano terreno nella casa di via XXXXXXXXX al mappale 3957 (è il vano a terreno della casa già di XXXXXXXXX).*

RG 5728 RP 4811 del 1978 "a XXXXXXXXXXXX: - casa di abitazione a XXXXXXXXX divani 8,5, catasto urbano partita n°362, mappale 428 fg 50 con annesso terreno mappale 429, - 1/2 dei due vani piano terra a fosso la via XXXXXXXXX, catasto urbano partita n°5925, mappale n°418 sub.1 foglio 50 - Vigneto 3°, rozzivo, catasto terreni partita 11767 mappale 815 fg 38 di mq 444."

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si precisa che sono state eseguite indagini urbanistiche in più step e, non trovando pratiche relative al fabbricato in oggetto, sono stati verificati anche nominativi simili per lavorazioni eseguite su fabbricati in via Agricola. L'elenco dei nominativi richiesti sono:

1. XXXXXXXXXXXX,
2. XXXXXXXXX,
3. XXXXXXXXX,
4. XXXXXXXXX,
5. XXXXXXXXX,
6. XXXXXXXXX,
7. XXXXXXXXX,
8. XXXXXXXXX,
9. XXXXXXXXX,
10. XXXXXXXXX,
11. XXXXXXXXX,
12. XXXXXXXXX.

Il Comune di Carrara ha fornito solo parte delle pratiche richieste e quelle fornite non riguardavano il bene in oggetto. L'edificio è stato realizzato ante 1954 poiché si intuisce la presenza del volume nell'aerofoto datata 1954 e disponibile sul sito della regione Toscana. La ricerca di pratiche recenti, successive al 1992 e condotta dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Carrara, non ha fornito alcun risultato. L'unica pianta del fabbricato a disposizione è quindi, senza pratiche urbanistiche di riferimento, la planimetria catastale datata 21.12.19537. Quanto riportato di seguito deve quindi intendersi riferito a questo grafico. Il fabbricato è di vecchia costruzio-

ne, in muratura portante e ha pareti spesse e con andamento irregolare. Percorrendo via Agricola ci si rende conto, ma dall'aereofotogrammetrico ancora di più, che il blocco di fabbricati che si susseguono in aderenza l'uno all'altro, asseconda l'andamento della viabilità carrabile a cui è prospicente. La planimetrica catastale invece mostra un immobile con un andamento delle murature più regolare e costante rispetto al rilievo restituito dalla sottoscritta a seguito del sopralluogo eseguito. È bene precisare che le dimensioni dei locali sono state prese in un'unica sessione di rilievo, con moltissimi materiali accumulati che impedivano di rilevare correttamente le dimensioni dei due locali in considerazione anche della tipologia di murature presenti, non intonacate, e molto irregolari. La sagoma restituita a seguito del rilievo è differente, è evidente che questa differenza non è imputabile a interventi eseguiti a posteriori sulla costruzione ma nel grafico depositato in catasto è stata semplificata e regolarizzata la geometria dei locali. Esclusa questa differenza la planimetria catastale corrisponde a quanto osservato sul posto in sede di sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: È evidente che le differenze planimetriche riscontrate non sono imputabili a lavori eseguiti successivamente alla costruzione del fabbricato ma ad una "consuetudine" del periodo in cui è stata depositata la planimetria catastale in oggetto (1953). Si ritiene quindi che, per quanto riguarda questo subalterno, e alla luce delle informazioni fin qui raccolte dalla sottoscritta, non debbano essere presentate pratiche edilizie.

Note: Le misure del rilievo eseguito devono essere considerate indicative poiché il materiale accumulato all'interno dei locali ha impedito di raggiungere correttamente le pareti perimetrali e potrebbe aver involontariamente inficiato il rilievo eseguito.

Note generali sulla conformità: La sottoscritta ha eseguito ricerche presso i registri posti a consultazione pubblica a piano terra del Comune di Carrara relativi ai lavori eseguiti tra il 1922 e il 1992 ed ha presentato istanza di ricerca nei registri in cui sono annotate le pratiche edilizie presentate a partire dal 1992 fino ad oggi, ricerca, quest'ultima, gestita interamente dall'Ufficio Accesso Atti del Settore Urbanistica del Comune di Carrara. Sono state richieste diverse pratiche urbanistiche anche intestate a soggetti differenti da quelli esecutati e relativi a mappali confinanti con quello in oggetto. Non è stato trovato alcun titolo edilizio relativo a questo subalterno.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano strutturale e Piano Operativo Comunale
In forza della delibera:	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, il Piano Operativo Comunale è stato approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022 e suc-

	cessive modifiche ed integrazioni.
Zona omogenea:	La particella 418 con riferimento al piano Strutturale è inserita tra le invarianti strutturali come facente parte delle Aree urbane di recente formazione, appartiene inoltre al Sistema collinare e pedecollinare - subsistema pedecollinare dell'UTOE n°11 di Bonascola-Fossola. Secondo il P.O.C. questo mappale è inserito all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, deve rispettare le normative relative al patrimonio edilizio esistente (Classe 3), appartiene al sistema insediativo del Territorio urbanizzato, è incluso tra "I borghi e addensamenti lineari storici" e ricade nella zona Territoriale Omogenea B.
Norme tecniche di attuazione:	Le norme tecniche da verificare per gli interventi da eseguirsi sul fabbricato sono: per effetto del Piano Strutturale • le aree urbane di recente formazione: Art. 7 comma 2 lettera e • sistema collinare e pedecollinare: Art. 9 • subsistema pedecollinare: Art. 11 • UTOE n°11 Bonascola-Fossola: Allegato A Per effetto del Piano Operativo Comunale • Area inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Art. 1 c.4 lett. a) NTA, intera particella • Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Classe 3 - Art. 24 NTA, intera particella • Sistema insediativo - Territorio urbanizzato Art. 60 NTA- I borghi e gli addensamenti lineari storici (R2) Art. 69 NTA, intera particella • Zona Territoriale Omogenea B. Art. 3 NTA, intera particella
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:	---

Note: Il mappale è soggetto ai seguenti vincoli:

in base al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni è incluso nell'Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa - in base a 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. Inoltre per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 09/04/2019 (Peric. Geomorfologica) e n. 48 del 31/05/2022 (Peric. Idraulica e Sismica) la particella si configura come:

- Area G.3I - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche, intera particella

- Area interessata dallo studio di microzonizzione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS

- 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.Lgs 49/2010 Art. 44, 45 e 46 NTA PS

Note sulla conformità:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si precisa che sono state eseguite indagini urbanistiche in più step e, non trovando pratiche relative al fabbricato in oggetto, sono stati verificati anche nominativi simili per lavorazioni eseguite su fabbricati in via Agricola. L'elenco dei nominativi richiesti sono:

1. XXXXXXXXXXXX,
2. XXXXXXXXX,
3. XXXXXXXXX,
4. XXXXXXXXX,
5. XXXXXXXXX,
6. XXXXXXXXX,
7. XXXXXXXXX,
8. XXXXXXXXX,
9. XXXXXXXXX,
10. XXXXXXXXX,
11. XXXXXXXXX,

12. XXXXXXXXX.

Il Comune di Carrara ha fornito solo parte delle pratiche richieste e quelle fornite non riguardano il bene in oggetto. L'edificio è stato realizzato ante 1954 poiché si intuisce la presenza del volume nell'aerofoto datata 1954 e disponibile sul sito della regione Toscana. La ricerca di pratiche recenti, successive al 1992 e condotta dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Carrara, non ha fornito alcun risultato. L'unica pianta del fabbricato a disposizione è quindi, senza pratiche urbanistiche di riferimento, la planimetria catastale datata 21.12.19537. Quanto riportato di seguito deve quindi intendersi riferito a questo grafico. Il fabbricato è di vecchia costruzione, in muratura portante e ha pareti spesse e con andamento irregolare. Percorrendo via Agricola ci si rende conto, ma dall'aereofotogrammetrico ancora di più, che il blocco di fabbricati che si susseguono in aderenza l'uno all'altro, asseconda l'andamento della viabilità carrabile a cui è prospicente. La planimetrica catastale invece mostra un immobile con un andamento delle murature più regolare e costante rispetto al rilievo restituito dalla sottoscritta a seguito del sopralluogo eseguito. È bene precisare che le dimensioni dei locali sono state prese in un'unica sessione di rilievo, con moltissimi materiali accumulati che impedivano di rilevare correttamente le dimensioni dei due locali in considerazione anche della tipologia di murature presenti, non intonacate, e molto irregolari. La sagoma restituita a seguito del rilievo è differente, è evidente che questa differenza non è imputabile a interventi eseguiti a posteriori sulla costruzione ma nel grafico depositato in catasto è stata semplificata e regolarizzata la geometria dei locali. Esclusa questa differenza la planimetria catastale corrisponde a quanto osservato sul posto in sede di sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: È evidente che le differenze planimetriche riscontrate non sono imputabili a lavori eseguiti successivamente alla costruzione del fabbricato ma ad una "consuetudine" del periodo in cui è stata depositata la planimetria catastale in oggetto (1953). Si ritiene quindi che, per quanto riguarda questo subalterno, e alla luce delle informazioni fin qui raccolte dalla sottoscritta, non debbano essere presentate pratiche edilizie.

Note: Le misure del rilievo eseguito devono essere considerate indicative poiché il materiale accumulato all'interno dei locali ha impedito di raggiungere correttamente le pareti perimetrali e potrebbe aver involontariamente inficiato il rilievo eseguito.

Note generali sulla conformità: La sottoscritta ha eseguito ricerche presso i registri posti a consultazione pubblica a piano terra del Comune di Carrara relativi ai lavori eseguiti tra il 1922 e il 1992 ed ha presentato istanza di ricerca nei registri in cui sono annotate le pratiche edilizie presentate a partire dal 1992 fino ad oggi, ricerca, quest'ultima, gestita interamente dall'Ufficio Accesso Atti del Settore Urbanistica del Comune di Carrara. Sono state richieste diverse pratiche urbanistiche anche intestate a soggetti differenti da quelli esecutati e relativi a mappali confinanti con quello in oggetto. Non è stato trovato alcun titolo edilizio relativo a questo subalterno.

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **Abitazione ultrapopolare (cantina)**

Il bene esecutato è ubicato in via Agricola n°96 a Carrara, nella frazione di Fossola. L'edificio è nella parte iniziale di via Agricola, a pochi metri di distanza dal 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'unità pignorata è parte di un edificio di vecchia realizzazione che si sviluppa in aderenza alla viabilità carrabile pubblica. La sottoscritta ha eseguito indagini presso i registri delle pratiche urbanistiche del Comune di Carrara e ha richiesto al Comune di verificare la presenza di pratiche edilizie presentate a nome di soggetti esecutati, dei precedenti proprietari XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, ma non sono state trovate pratiche urbanistiche. Il fabbricato di cui fa parte il bene esecutato si sviluppa su tre livelli, terra e primo, il sub.1 è distribuito a piano terra con accesso diretto da via Agricola. È composto da due locali a geometria pressoché rettangolare con struttura portante in muratura di pietra ad andamento irregolare. I locali sono separati dal piano primo con solai di differente tipologia: nel primo locale a cui si accede dall'esterno, con un solaio a travetti in laterizio, armatura in ferro e pignatte (in parte sfondellati), nel secondo con un orizzontamento completamente in legno che sembra essere stato realizzato all'epoca dell'impianto dell'edificio. Il Sig. XXXXXXXXX ha dichiarato, informalmente, che i proprietari del piano superiore hanno eseguito da pochi anni lavori di restauro. L'intradosso del solaio non è però stato toccato. Nei due locali ci sono porte che conducono sia su via Agricola che sul retro del fabbricato, quest'ultima è però stata bloccata internamente. Nel primo ambiente sulla parete verso nord-est ci sono due porte che conducono verso l'ultimo vano del subalterno. Attualmente un mobile frigorifero e altri oggetti ingombranti sono stati sistemati davanti a questi infissi e quindi non è possibile accede al terzo locale se non esternamente attraverso la pertinenza del mappale 427 che è di proprietà di altro soggetto estraneo alla esecuzione e che utilizza questa porzione di subalterno 1, in base ad accordi verbali con gli esecutati come legnaia. Il bene pignorato è da tempo utilizzato come cantina e versa in uno stato di manutenzione scarso. L'impianto elettrico, basico, è funzionante, non esiste impianto idrotermosanitario.

Per epoca di realizzazione e sistema costruttivo utilizzato le pareti hanno andamento irregolare, le superfici nette dei locali secondo il rilievo eseguito durante l'unico sopralluogo avvenuto ed eseguito con i locali pieni di ingombranti, sono:

locale 1 di circa 14,57 mq

locale 2 di circa 19,88 mq

legnaia semiaperta di circa 5,33 mq

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXX

XXXXXXXXX - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXX

- Superficie complessiva di circa mq 56,16
- È posto al piano: terra
- L'edificio è stato costruito nel: Non sono state trovate pratiche edilizie relative alla realizzazione del fabbricato. Si ritiene però che l'edificio di impianto potrebbe risalire all'inizio del 1800 poiché figura già nelle carte catastali del 1821 consultabili sul sito CASTORE della Regione Toscana.
- L'edificio è stato ristrutturato nel: Non sono state trovate pratiche edilizie intestate ai soggetti esecutati, a XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX e XXXXXXXXX ovvero i nominativi sui quali sono state eseguite le indagini urbanistiche.
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 96; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,38
- L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: scadente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **legno** **Note:** Il solaio in legno è stato posato tra piano terra e primo e copre il secondo locale, quello relativo al primo ambiente è con travetti in laterizio e armatura in ferro e pignatte e in alcuni punti è sfondellato.
Strutture verticali	materiale: **muratura**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **pessime**
Pavim. Interna	materiale: **graniglia** condizioni: **scarse** **Note:** Le mattonelle in graniglia sono ancora posate solo nel primo locale, nel secondo sono probabilmente state tolte e attualmente non c'è pavimentazio-

ne.

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **legno**

condizioni: **scarse**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non sono state trovate informazioni a riguardo.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	---
Stato impianto	---
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Note	---

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale 1	sup lorda di pavimento	20,73	1,00	20,73
Locale 2	sup lorda di pavimento	27,60	1,00	27,60
Servizio esterno (locale legnaia)	sup lorda di pavimento	7,83	0,20	1,57
		56,16		**49,90**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 1-2023
- Zona: Centro città-Fossola
- 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): 1050

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore di stima è stato ricavato tenendo in considerazione: le condizioni del bene esecutato, l'assenza di impianti, la posizione e l'attuale uso dei locali. Partendo dalle indagini su immobili venduti nella zona, che però non hanno caratteristiche analoghe a quelle del bene pignorato, si è proceduto all'attribuzione di un valore a vista. Lo spessore delle murature perimetrali è stato considerato, come di prassi, fino ad un massimo di 50 cm e quello delle pareti intermedie fino allo spessore di 25 cm.

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), dati reperiti da banche dati e agenzie immobiliari on line.

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici appartenenti al settore residenziale in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 750,00 €/mq di ad un massimo di 1 050,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione ultrapopolare (cantina). Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Locale 1	20,73	€ 250,00	€ 5.182,50
Locale 2	27,60	€ 250,00	€ 6.900,00
Servizio esterno (locale legnaia)	1,57	€ 250,00	€ 392,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.475,00
Valore corpo	€ 12.475,00
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 12.475,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.475,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione ultrapopolare (cantina)	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	49,90	€ 12.475,00	€ 12.475,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 1 871,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € ---

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

- Abitazione ultrapopolare (cantina)

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: ---

Pendenze condominiali:

- Abitazione ultrapopolare (cantina)

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

Il fabbricato non è un condominio ma un'unità autonoma.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 10 603,75

Lotto: 003 - Edificio residenziale

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

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

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

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: Abitazione ultrapopolare (cantina).

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Fossola, via Agricola n°90

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ra XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX),

- foglio 50,
- particella 417,
- subalterno 3,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Agricola n°90,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Carrara,
- categoria A/5,
- classe 1,
- consistenza 1 vano,
- superficie 22 mq (totale aree scoperte 22 mq),

- rendita € 37,18

Derivante da:

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. Variazione del 27/02/2013 Pratica n. MS0017894 in atti dal 27/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4713.1/2013)
3. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
4. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 417 confina a nord-ovest con strada pubblica (via Agricola), a nord-est con particella 418, a sud-est con mapp.li 416 e a sud-ovest con part. 412.

Note sulla conformità catastale: Il mappale è ancora intestato alla defunta Sig.ra XXXXXXXXXXXX deceduta il XXXXXXXXXXXX.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **XXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXX

XXXXXXXXX - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXX

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è di vecchia costruzione, in muratura portante e ha pareti spesse e con andamento irregolare. Percorrendo via Agricola ci si rende conto, ma dall'aereofotogrammetrico ancora di più, che il blocco di fabbricati che si susseguono in aderenza l'uno all'altro, asseconda l'andamento della viabilità carrabile a cui è prospicente. La planimetrica catastale invece mostra un fabbricato con un andamento delle murature più regolare e costante rispetto al rilievo restituito dalla sottoscritta a seguito del sopralluogo eseguito. È bene precisare che le dimensioni del locale sono state prese in un'unica sessione di rilievo, con moltissimi materiali accumulati che impedivano di rilevare correttamente le dimensioni del vano in considerazione anche della tipologia di murature presenti, non intonacate e molto irregolari. La sagoma restituita a seguito del rilievo è leggermente differente, è evidente che questa differenza non è imputabile a interventi eseguiti a posteriori dalla costruzione ma nel grafico è stata semplificata e regolarizzata la geometria dei locali. Esclusa questa differenza la planimetria catastale corrisponde a quanto osservato sul posto in sede di sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: Non si ritiene necessario eseguire il deposito di una nuova planimetria catastale.

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

Il bene è indiviso

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene esecutato è ubicato nel comune di Carrara, nella località di Fossola che si sviluppa in prima collina ed è raggiungibile tramite la viabilità carrabile che parte dal viale XX Settembre. Questa frazione ha da sempre una vocazione prevalentemente agricola, originariamente accorpata al nucleo di Moneta, sorto intorno al Castello di Moneta, a partire dal 1832 la tendenza si invertì iniziando ad essere assimilata 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 però nel 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. I parcheggi sono limitati a spazi non autorizzati lungo la viabilità, nelle vicinanze del bene esecutato non ci sono aree attrezzate per la sosta.

Caratteristiche zona: periferica di campagna

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti, limitati ad aree di sosta lungo la viabilità ma non autorizzati.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nella zona non sono presenti particolari servizi ad alta tecnologia.

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, viale XX Settembre, che collegano la città di Carrara con Marina di Carrara. Il fabbricato esecutato è ubicato nella porzione di via Agricola posta nelle immediate vicinanze del viale. In un raggio di distanza di meno di un 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, se si raggiunge 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 4,5 Km dal litorale di Marina di Carrara e a quasi 2,5 Km dal centro di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Carrara, e in particolare la frazione di Fossola, è posta a circa 4,5 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 Cybo-Malaspina, e la splendida Piazza Alberica

Principali collegamenti pubblici: A circa 350 mt di distanza si trova la fermata per gli autobus locali, che collega la zona con Marinella, Casano, Carrara e l'ospedale NOA.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da alcuni parenti del Sig. XXXXXXXXX senza alcun titolo.

Note: Attualmente questo locale è utilizzato da alcuni parenti del Sig. XXXXXXXXX in virtù di un accordo verbale. Non è stato trascritto o registrato alcuna cessione o contratto d'affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **Descrizione onere: Atto per causa di morte RG 7099 RP 5592**; A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 05/07/2021 ai nn. 9716/8067; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 16/07/2021 ai **nn. 7099/5592**.

Note: Tramite questo atto, unitamente al Certificato di denuncia di successione RG 3786 RP

2925 del 19.04.2022, si definisce il passaggio di proprietà dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX ai Signori XXXXXXXXX XXXXXXXXX e si stabilisce il diritto di usufrutto del Sig. XXXXXXXXX. Non è stata trovata accettazione esplicita di eredità da parte dei soggetti XXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXX.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX; Derivante da: atto esecutivo cautelare; A rogito di Tribunale di Massa in data 15/06/2021 ai nn. 1262 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/06/2021 ai **nn. 6151/4858**.

Note: La Sez. D riporta testualmente: *"Si autorizza, la parte ricorrente a procedere al sequestro conservativo fino alla concorrenza di euro 150 000,00 per capitale, spese e interessi."*

Note: Il Decreto di sequestro conservativo è annotato come di seguito riportato: Annotazione n°95 del 30.01.2023 che nella Sez. D riporta testualmente: *"P.Q.M. Il Tribunale definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe dichiara risolto per inadempimento grave del conduttore il contratto di locazione stipulato dalle parti e registrato a Carrara il 30.12.2015, relativo al fondo sito in Carrara, viale Zaccagna 38, NCEU F.105, Part.349 sub. 2 non luogo a provvedere sul rilascio, già avvenuto. Condanna XXXXXXXXXXXXXXXXX, a versare a XXXXXXXXX la somma di euro 64 050 000,00 per canoni scaduti, oltre interessi legali dalle singole scadenze, condanna, in solidale con XXXXXXXXXXXXXXXXX e fra loro, XXXXXXXXX (in proprio e quale erede di XXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXX XXXXXXXXX (quali eredi di XXXXXXXXXXXX) a versare ad XXXXXXXXX la somma di euro 120 792,57 (ovvero l'importo di cui al punto che precede e quello di cui al decreto ingiuntivo 463/2020) per canoni scaduti, oltre interessi legali dalle singole scadenze, condanna XXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXX (in proprio e quale erede di XXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXX in via solidale tra loro, alla refusione delle spese di lite in favore di XXXXXXXXX che liquida in euro 15 000,00 (5 000 studio, 2 000 introduttiva, 3 000 trattazione, 5 000 decisionale - rito lavoro) per competenze ex DM 147/2022, oltre spese generali 15% e accessori di legge. Condanna XXXXXXXXX a pagare ad XXXXXXXXX l'importo di euro 7 500 ai sensi dell'art. 96 comma III C.P.C. pone le spese di CTU, come liquidate in corso di causa, definitivamente a carico della convenuta e dei chiamati, in via solidale fra loro."*

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: ---.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato a cui appartiene il subalterno esecutato non si configura come condominio.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il locale non è accessibile a piano terra perchè l'interno è un unico locale distribuito su tre gradoni inclinati.

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. XXXXXXXX**X nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX XXXXXXXXX) per la proprietà pari ad 1/2
- **Sig. XXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX XXXXXXXXX) per la proprietà

pari ad 1/2

- **Sig. XXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX XXXXXXXXX) per l'usufrutto dell'intero

dal 20/03/2022 ad oggi (attuali proprietari). In forza di testamento - *Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO* - a rogito di Notaio Matteucci Alessandro, in data 05/07/2021, ai nn. 9716/8067; trascritto a Massa Carrara, in data 16/07/2021, ai **nn. 7099/5592**.

Note: Tramite questo atto, unitamente al Certificato di denuncia di successione RG 3786 RP 2925 del 19.04.2022, si definisce il passaggio di proprietà dalla Sig.ra XXXXXXXXXXX ai Signori XXXXXXXXX XXXXXXXXX e si stabilisce il diritto di usufrutto del Sig. XXXXXXXXX. Non è stata trovata accettazione esplicita di eredità da parte dei soggetti XXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXX.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

- **Sig.** XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX XXXXXXXXX)

proprietario ante ventennio al **08/09/1965**.

Titolare/Proprietario:

- **Sig.ra XXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 1/3
- **Sig. XXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 1/3
- **Sig.ra XXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 1/3

dal 08/09/1965 al 01/06/1966. In forza di denuncia di successione - *Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO. Non è stata trovata trascrizione di accettazione di eredità.* - a rogito di Ufficio del Registro di Carrara, in data 07/02/1967, ai nn. 47/304; trascritto a Massa Carrara, in data 12/06/1967, ai **nn. 2735/2318**.

Titolare/Proprietario:

- Sig. XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX)

dal 01/06/1966 al 20/03/2021. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Gino Carozzi, in data 01/06/1966; trascritto a Massa Carrara, in data 01/07/1966, ai **nn. 2917/2438**.

Note: Tra i beni ereditati dallo zio, XXXXXXXX, dai tre fratelli XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX c'è il mapp.3959 sub.1 che in data 01.06.1966 viene assegnato, con il presente atto di divisione, per l'intera proprietà, alla Sig.ra XXXXXXXXXXX. All'epoca questa particella era identificata come sub.1 ma in seguito è stata rinominata sub.3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si precisa che sono state eseguite indagini urbanistiche in più step e, non trovando pratiche relative al fabbricato in oggetto, anche su nominativi simili per lavorazioni eseguite su fabbricati in via Agricola. L'elenco dei nominativi richiesti sono:

1. XXXXXXXXXXXX,
2. XXXXXXXXX,
3. XXXXXXXXX,
4. XXXXXXXXX,
5. XXXXXXXXX,
6. XXXXXXXXX,
7. XXXXXXXXX,
8. XXXXXXXXX,
9. XXXXXXXXX,
10. XXXXXXXXX,
11. XXXXXXXXX,
12. XXXXXXXXX.

Il Comune di Carrara ha fornito solo parte delle pratiche richieste e quelle fornite non riguardano il bene oggetto di stima. L'edificio è stato realizzato ante 1954 poiché si intuisce la presenza del volume nell'aerofoto datata 1954 e disponibile sul sito della Regione Toscana. La ricerca di pratiche recenti, successive al 1992 e condotta dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Carrara, non ha fornito alcun risultato. L'unica pianta del fabbricato a disposizione è quindi, senza pratiche urbanistiche di riferimento, la planimetria catastale datata 23.04.1970. Quanto riportato di seguito deve quindi intendersi riferito a questo grafico. Il fabbricato è di vecchia costruzione, in muratura portante e ha pareti spesse e con andamento irregolare. Percorrendo via Agricola ci si rende conto, ma dall'aereofotogrammetrico ancora di più, che il blocco di fabbricati che si susseguono in aderenza l'uno all'altro, asseconda l'andamento della viabilità carrabile a cui è prospicente. La planimetrica catastale invece mostra un fabbricato con un andamento delle murature più regolare e costante rispetto al rilievo restituito dalla sottoscritta a seguito del sopralluogo eseguito. È bene precisare che le dimensioni del locale sono state prese in un'unica sessione di rilievo, con moltissimi materiali accumulati che impedivano di rilevare correttamente le dimensioni del vano in considerazione anche della tipologia di murature presenti, non intonacate, e molto irregolari. La sagoma restituita a seguito del rilievo è leggermente differente, è evidente che questa differenza non è imputabile a interventi eseguiti a posteriori dalla costruzione ma nel grafico è stata semplificata e regolarizzata la geometria dei locali. Esclusa questa differenza la planimetria catastale corrisponde a quanto osservato sul posto in sede di sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: È evidente che le differenze planimetriche riscontrate non sono imputabili a lavori eseguiti successivamente alla costruzione del fabbricato. Si ritiene quindi che, per quanto riguarda questo su-

balterno, e alla luce delle informazioni fin qui raccolte dalla sottoscritta, non debbano essere presentate pratiche edilizie.

Note: Le misure del rilievo eseguito devono essere considerate indicative poiché il materiale accumulato all'interno dei locali ha impedito di raggiungere correttamente le pareti perimetrali e potrebbe aver involontariamente inficiato il rilievo eseguito.

Note generali sulla conformità: La sottoscritta ha eseguito ricerche presso i registri posti a consultazione pubblica a piano terra del Comune di Carrara relativi ai lavori eseguiti tra il 1922 e il 1992 ed ha presentato istanza di ricerca nei registri in cui sono annotate le pratiche edilizie presentate a partire dal 1992 fino ad oggi, ricerca gestita interamente dall'Ufficio Accesso Atti del Settore Urbanistica del Comune di Carrara. Sono state richieste diverse pratiche urbanistiche anche intestate a soggetti differenti da quelli esecutati e relativi a mappali confinanti con quello in oggetto. Non è stato trovato alcun titolo edilizio relativo a questo subalterno.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale
In forza della delibera:	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, il Piano Operativo Comunale è stato approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022 e successive modifiche ed integrazioni.
Zona omogenea:	La particella 417 con riferimento al piano Strutturale è inserita tra le invarianti strutturali come facente parte delle Aree urbane di recente formazione, appartiene inoltre al Sistema collinare e pedecollinare - subsistema pedecollinare dell'UTOE n°11 di Bonascola-Fossola. Secondo il P.O.C. questo mappale è inserito all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, deve rispettare le normative relative al patrimonio edilizio esistente (Classe 3), appartiene al sistema insediativo del Territorio urbanizzato, è incluso tra "I borghi e addensamenti lineari storici" e ricade nella zona Territoriale Omogenea B.
Norme tecniche di attuazione:	Le norme tecniche da verificare per gli interventi da eseguirsi sul fabbricato sono:

	per effetto del Piano Strutturale • le aree urbane di recente formazione: Art. 7 comma 2 lettera e • sistema collinare e pedecollinare: Art. 9 • subsistema pedecollinare: Art. 11 • UTOE n°11 Bonascola-Fossola: Allegato A Per effetto del Piano Operativo Comunale • Area inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Art. 1 c.4 lett. a) NTA, intera particella • Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Classe 3 - Art. 24 NTA, intera particella • Sistema insediativo - Territorio urbanizzato Art. 60 NTA- I borghi e gli addensamenti lineari storici (R2) Art. 69 NTA, intera particella • Zona Territoriale Omogenea B. Art. 3 NTA, intera particella
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:	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si precisa che sono state eseguite indagini urbanistiche in più step e, non trovando pratiche relative al fabbricato in oggetto, anche su nominativi simili per lavorazioni eseguite su fabbricati in via Agricola. L'elenco dei nominativi richiesti sono:

1. XXXXXXXXXXXX,

2. XXXXXXXXX,
3. XXXXXXXXX,
4. XXXXXXXXX,
5. XXXXXXXXX,
6. XXXXXXXXX,
7. XXXXXXXXX,
8. XXXXXXXXX,
9. XXXXXXXXX,
10. XXXXXXXXX,
11. XXXXXXXXX,
12. XXXXXXXXX.

Il Comune di Carrara ha fornito solo parte delle pratiche richieste e quelle fornite non riguardano il bene oggetto di stima. L'edificio è stato realizzato ante 1954 poiché si intuisce la presenza del volume nell'aerofoto datata 1954 e disponibile sul sito della Regione Toscana. La ricerca di pratiche recenti, successive al 1992 e condotta dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Carrara, non ha fornito alcun risultato. L'unica pianta del fabbricato a disposizione è quindi, senza pratiche urbanistiche di riferimento, la planimetria catastale datata 23.04.1970. Quanto riportato di seguito deve quindi intendersi riferito a questo grafico. Il fabbricato è di vecchia costruzione, in muratura portante e ha pareti spesse e con andamento irregolare. Percorrendo via Agricola ci si rende conto, ma dall'aereofotogrammetrico ancora di più, che il blocco di fabbricati che si susseguono in aderenza l'uno all'altro, asseconda l'andamento della viabilità carrabile a cui è prospicente. La planimetrica catastale invece mostra un fabbricato con un andamento delle murature più regolare e costante rispetto al rilievo restituito dalla sottoscritta a seguito del sopralluogo eseguito. È bene precisare che le dimensioni del locale sono state prese in un'unica sessione di rilievo, con moltissimi materiali accumulati che impedivano di rilevare correttamente le dimensioni del vano in considerazione anche della tipologia di murature presenti, non intonacate, e molto irregolari. La sagoma restituita a seguito del rilievo è leggermente differente, è evidente che questa differenza non è imputabile a interventi eseguiti a posteriori dalla costruzione ma nel grafico è stata semplificata e regolarizzata la geometria dei locali. Esclusa questa differenza la planimetria catastale corrisponde a quanto osservato sul posto in sede di sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: È evidente che le differenze planimetriche riscontrate non sono imputabili a lavori eseguiti successivamente alla costruzione del fabbricato. Si ritiene quindi che, per quanto riguarda questo subalterno, e alla luce delle informazioni fin qui raccolte dalla sottoscritta, non debbano essere presentate pratiche edilizie.

Note: Le misure del rilievo eseguito devono essere considerate indicative poiché il materiale accumulato all'interno dei locali ha impedito di raggiungere correttamente le pareti perimetrali e potrebbe aver involontariamente inficiato il rilievo eseguito.

Note generali sulla conformità: Il mappale è soggetto ai seguenti vincoli:

In base al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni è incluso nell'Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa – in base a 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. Inoltre per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 09/04/2019 (Peric. Geomorfologica) e n. 48 del 31/05/2022 (Peric. Idraulica e Sismica) la particella si configura come:

- Area G.3I - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche, intera particella

- Area interessata dallo studio di microzonizzione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS

- Aree a pericolosità idraulica media – i2 – ai sensi del DPGR 53R/2011

- Aree a pericolosità da alluvione bassa – P1 – ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 Art. 44, 45 e 46 NTA PS

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **Abitazione ultrapopolare (cantina)**

Il bene esecutato è ubicato in via Agricola n°90 a Carrara, nella frazione di Fossola. L'edificio è nella parte iniziale di via Agricola, a pochi metri di distanza dal 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'unità pignorata è parte di un edificio di vecchia realizzazione che si sviluppa in aderenza alla viabilità carrabile pubblica. La sottoscritta ha eseguito indagini presso i registri delle pratiche urbanistiche del Comune di Carrara e ha richiesto al Comune di verificare la presenza di pratiche edilizie presentate a nome di soggetti esecutati, dei precedenti proprietari XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX e XXXXXXXXX ma non sono state trovate pratiche urbanistiche. Il bene esecutato è parte di un edificio che si sviluppa su tre livelli e il sub.3 è posto a piano terra con accesso diretto da via Agricola. È un unico vano utilizzano a cantina, voltato a botte, con piano di calpestio leggermente inclinato e suddiviso in tre gradoni. Attualmente è attrezzato e utilizzato come cantina. La pavimentazione è in cemento battuto e le pareti non sono intonacate ma solo pitturate.
Per epoca di realizzazione e sistema costruttivo utilizzato (muratura) le pareti hanno andamento irregolare, la superfice netta del locale rilevato durante l'unico sopralluogo avvenuto con l'ambiente pieno di ingombranti, è di circa 14,89 mq.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **XXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXX - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXX

XXXXXXXXX - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Cod. Fiscale: XXXXXXXXX XXXXXXXXX - Residenza: via XXXXXXXXX, comune di XXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXX

- Superficie complessiva di circa mq 19,68
- È posto al piano: terra
- L'edificio è stato costruito nel: Non sono state trovate pratiche edilizie relative alla realizzazione del fabbricato. Si ritiene però che l'edificio di impianto potrebbe risalire all'inizio del 1800 poiché figura già nelle carte catastali del 1821 consultabili sul sito CASTORE della Regione Toscana.
- L'edificio è stato ristrutturato nel: Non sono state trovate pratiche edilizie intestate ai soggetti esecutati, a XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX e XXXXXXXXX ovvero i nominativi sui quali sono state eseguite le indagini urbanistiche.
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 90; è variabile poiché la pavimentazione è in pendenza e sono stati realizzati dei gradoni, la minima è di 2,03 m, la massima è di 2,52 m.
- L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: scadente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: **muratura**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento**
	condizioni: **scarse**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente**
	materiale: **legno**
	condizioni: **scarse**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non sono state trovate informazioni a riguardo.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	---
Stato impianto	---
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Note	---

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale 1	sup lorda di pavimento	19,68	1,00	19,68
		19,68		**19,68**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Centro città-Fossola

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): 1050

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore di stima è stato ricavato tenendo in considerazione: le condizioni del bene esecutato, l'assenza di impianti, la posizione e l'attuale uso dei locali. Partendo dalle indagini su immobili venduti nella zona, che però non hanno caratteristiche analoghe a quelle del bene pignorato, si è proceduto all'attribuzione di un valore a vista. Lo spessore delle murature perimetrali è stato considerato, come di prassi, fino ad un massimo di 50 cm e quello delle pareti intermedie fino allo spessore di 25 cm.

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); dati reperiti da banche dati e agenzie immobiliari on line.
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici appartenenti al settore residenziale in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 750,00 €/mq di ad un massimo di 1 050,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione ultrapopolare (cantina). Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*

Locale 1	19,68	€ 250,00	€ 4.920,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.920,00
Valore corpo	€ 4.920,00
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 4.920,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.920,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione ultrapop. (cantina)	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	19,68	€ 4.920,00	€ 4.920,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 738,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € ---

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

- Abitazione ultrapopolare (cantina)

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: ---

Pendenze condominiali:

- Abitazione ultrapopolare (cantina)

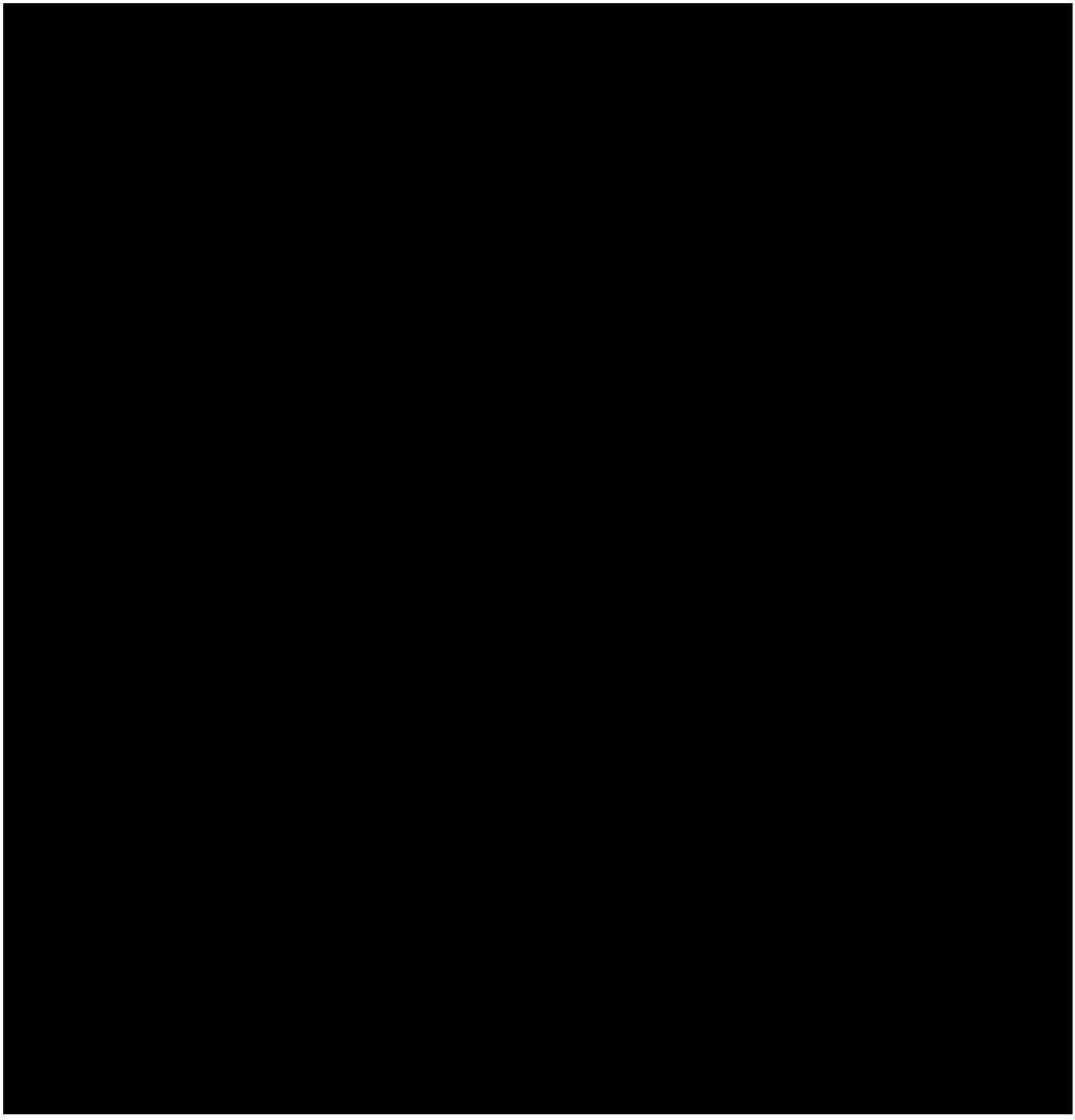
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

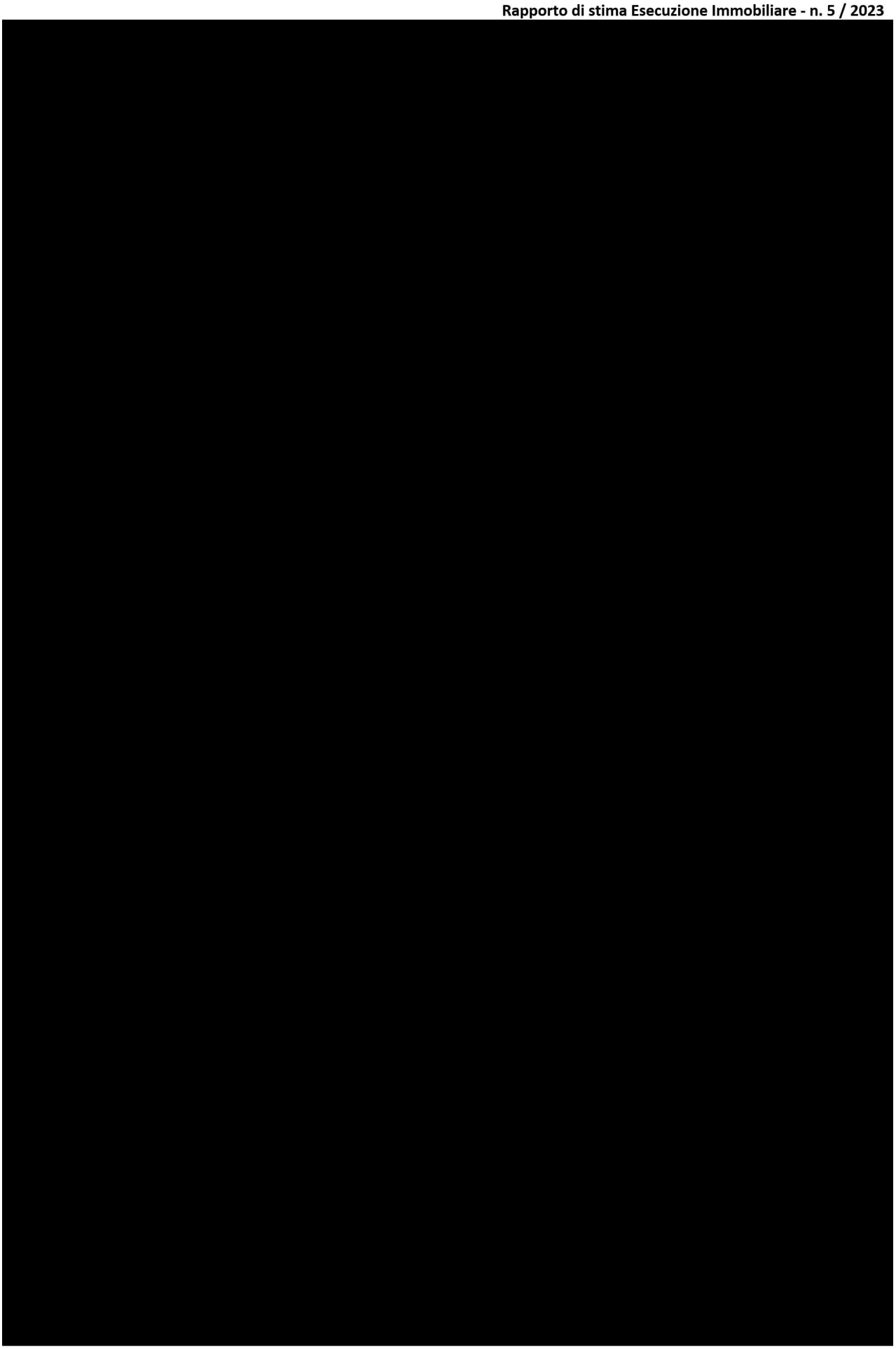
Il fabbricato non si configura come condominio.

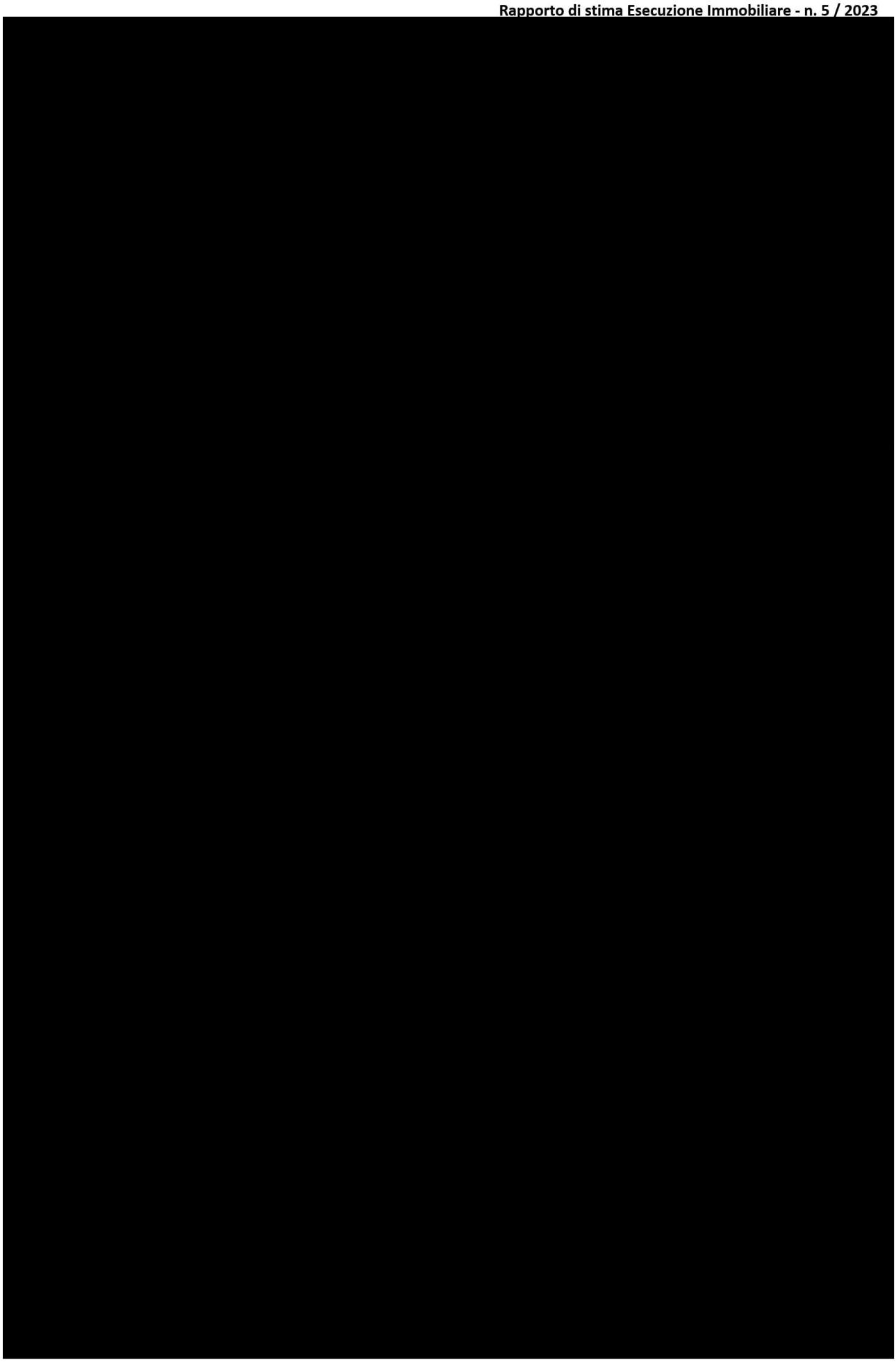
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

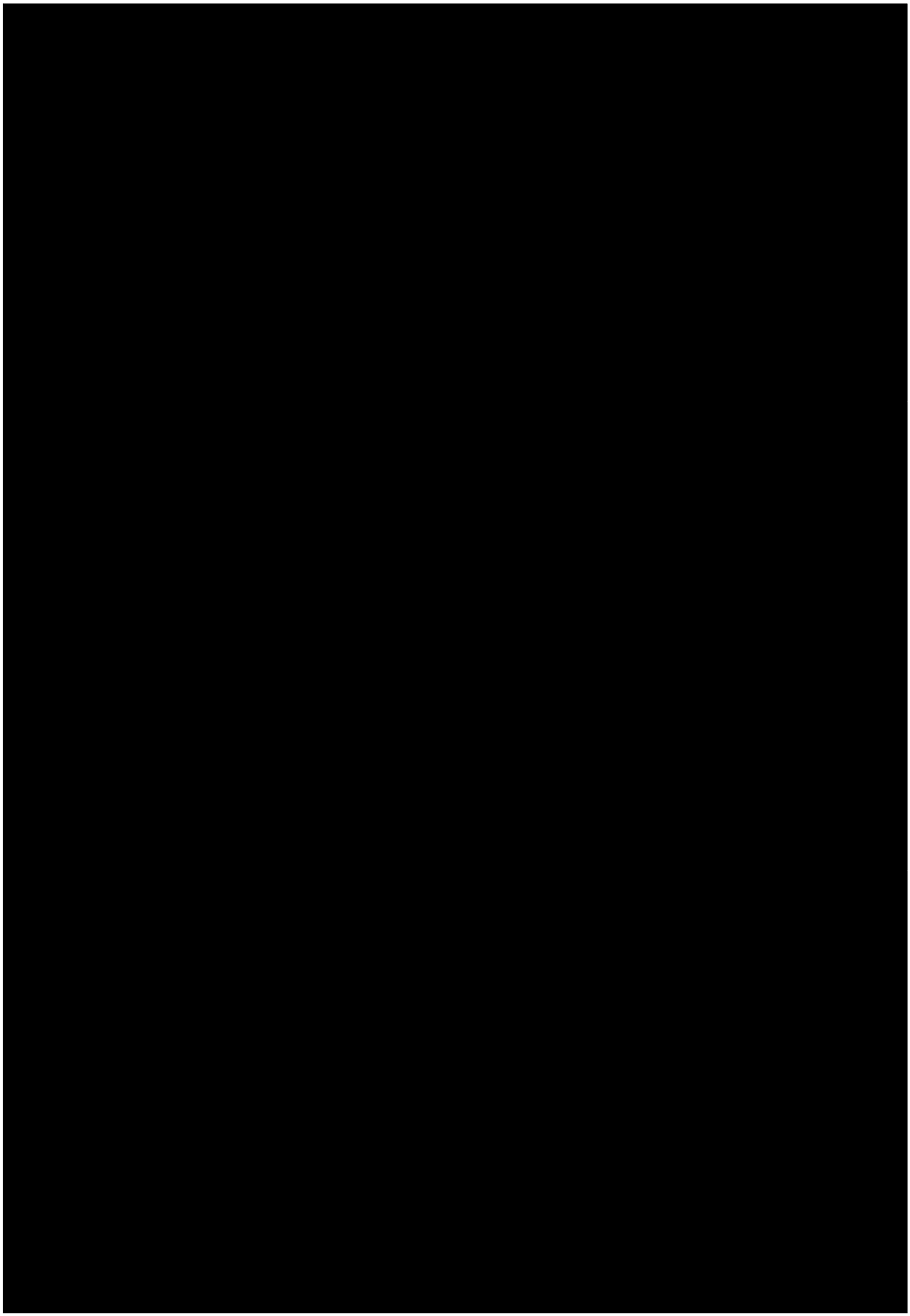
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4 182,00

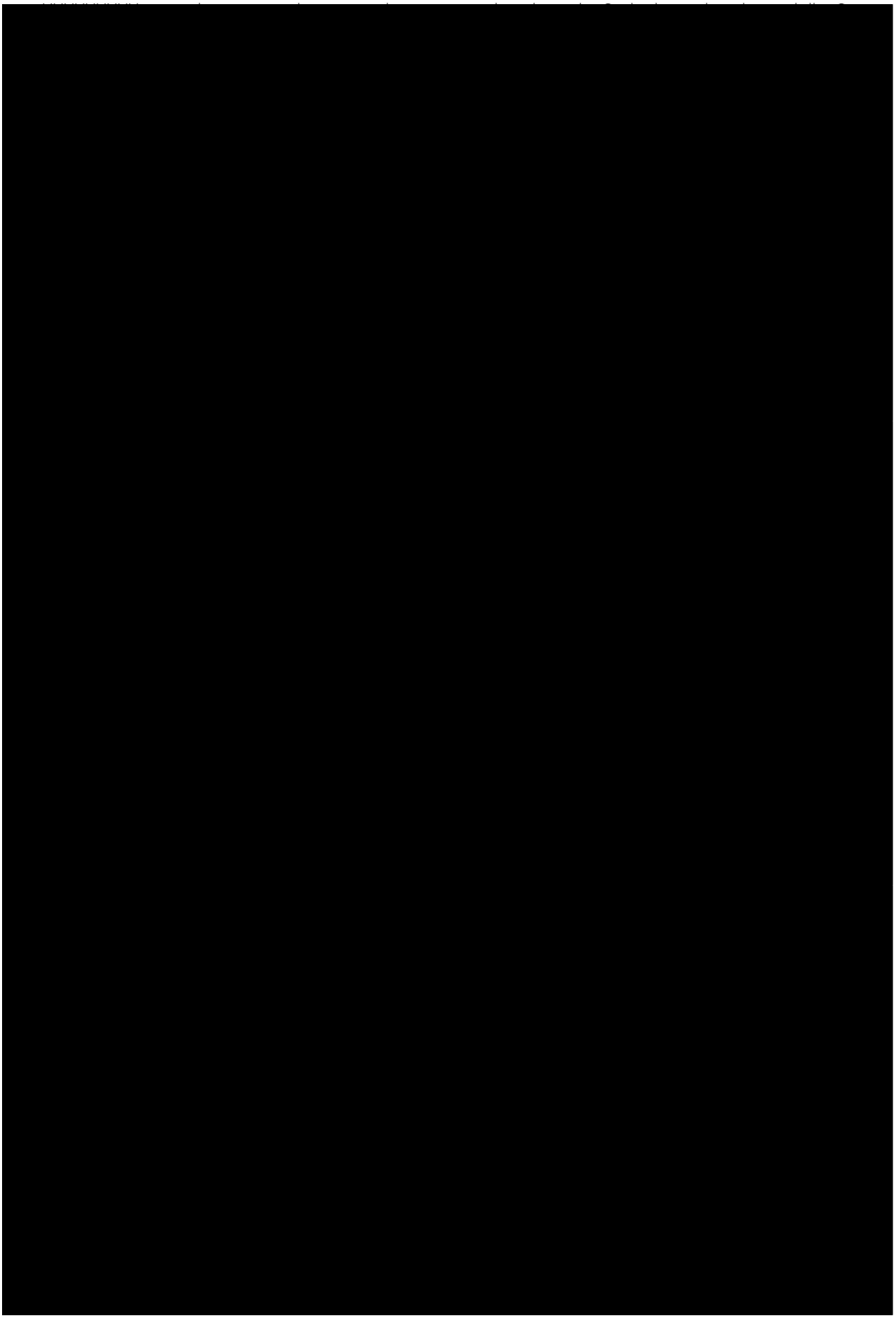
Lotto: 004 - Terreni agricoli

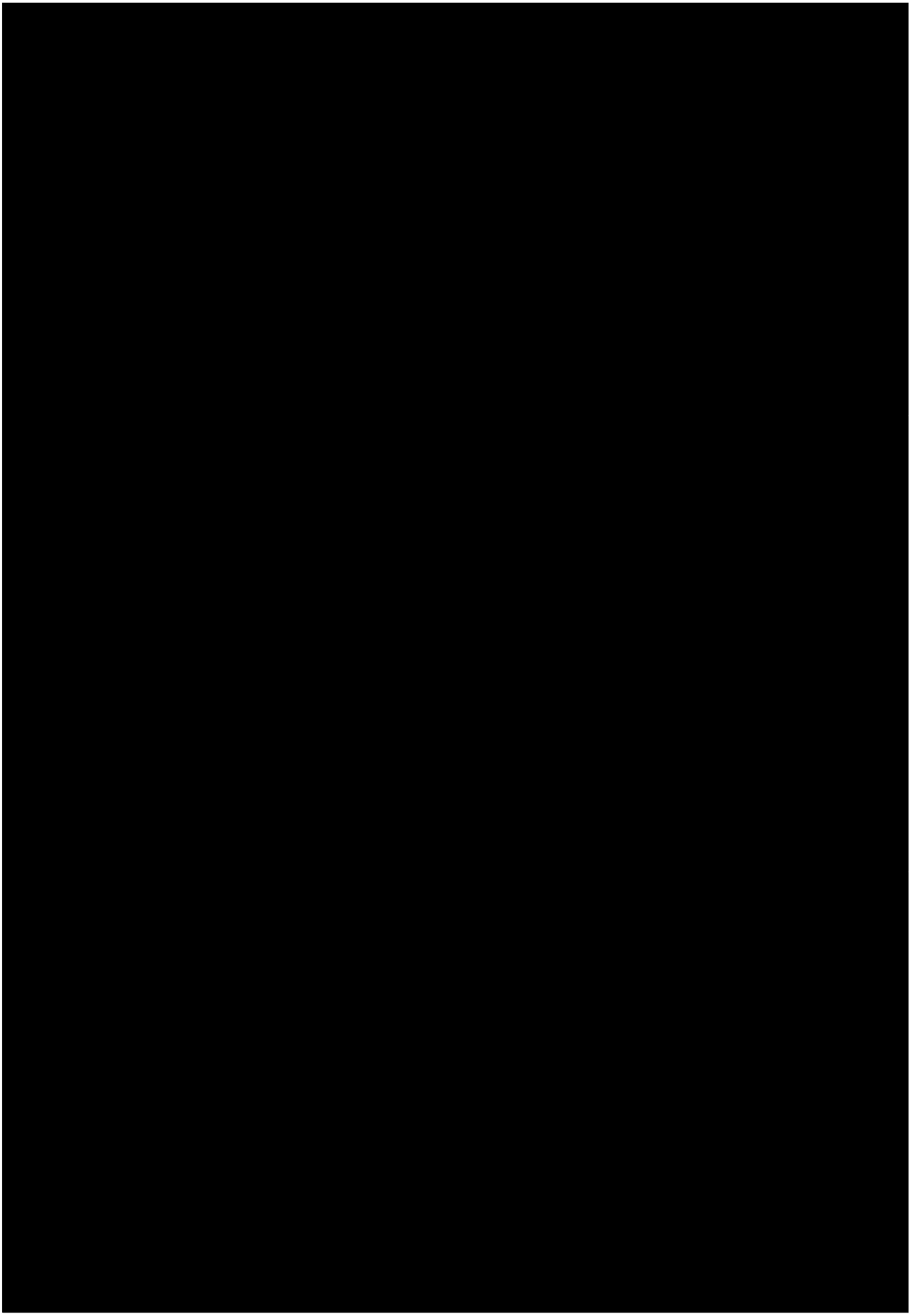


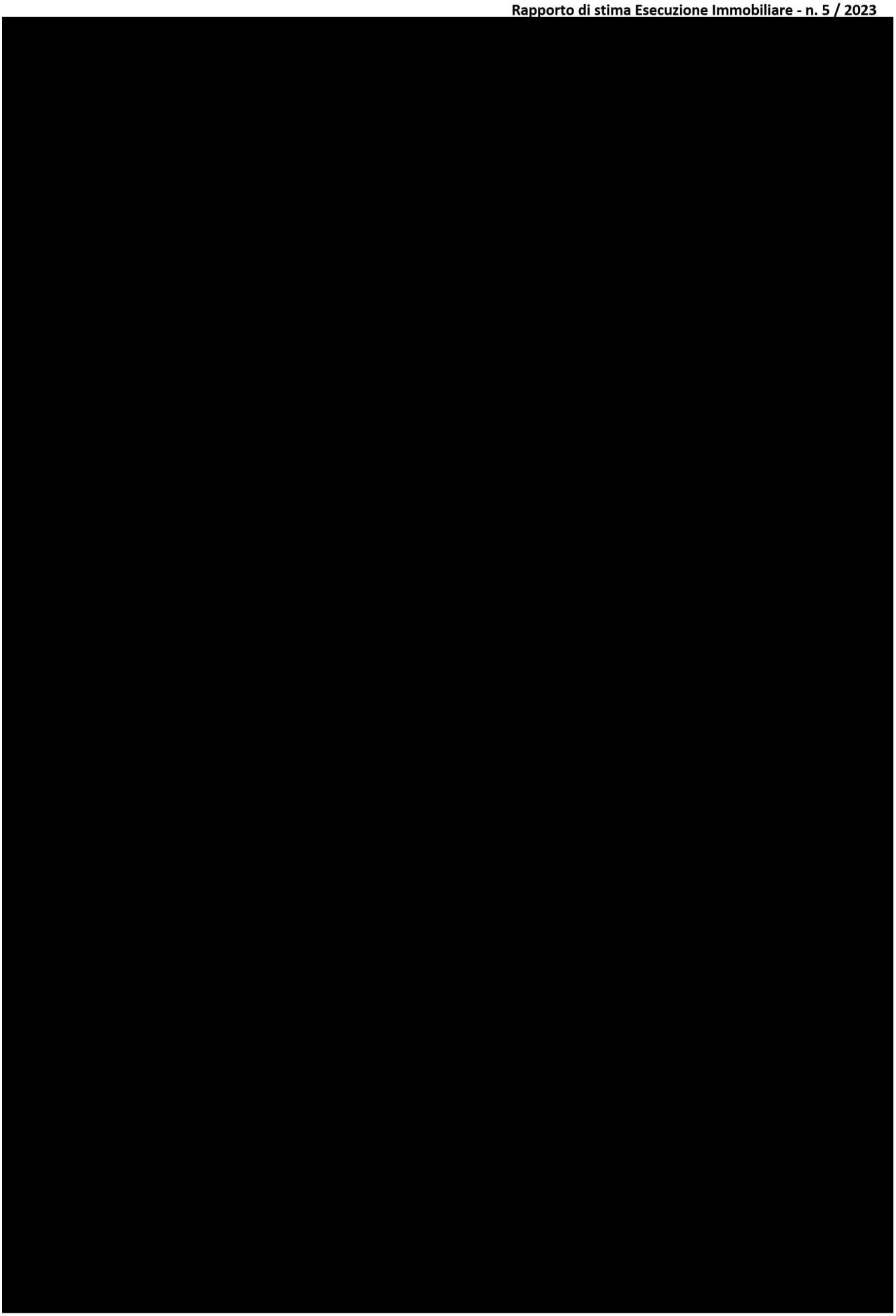


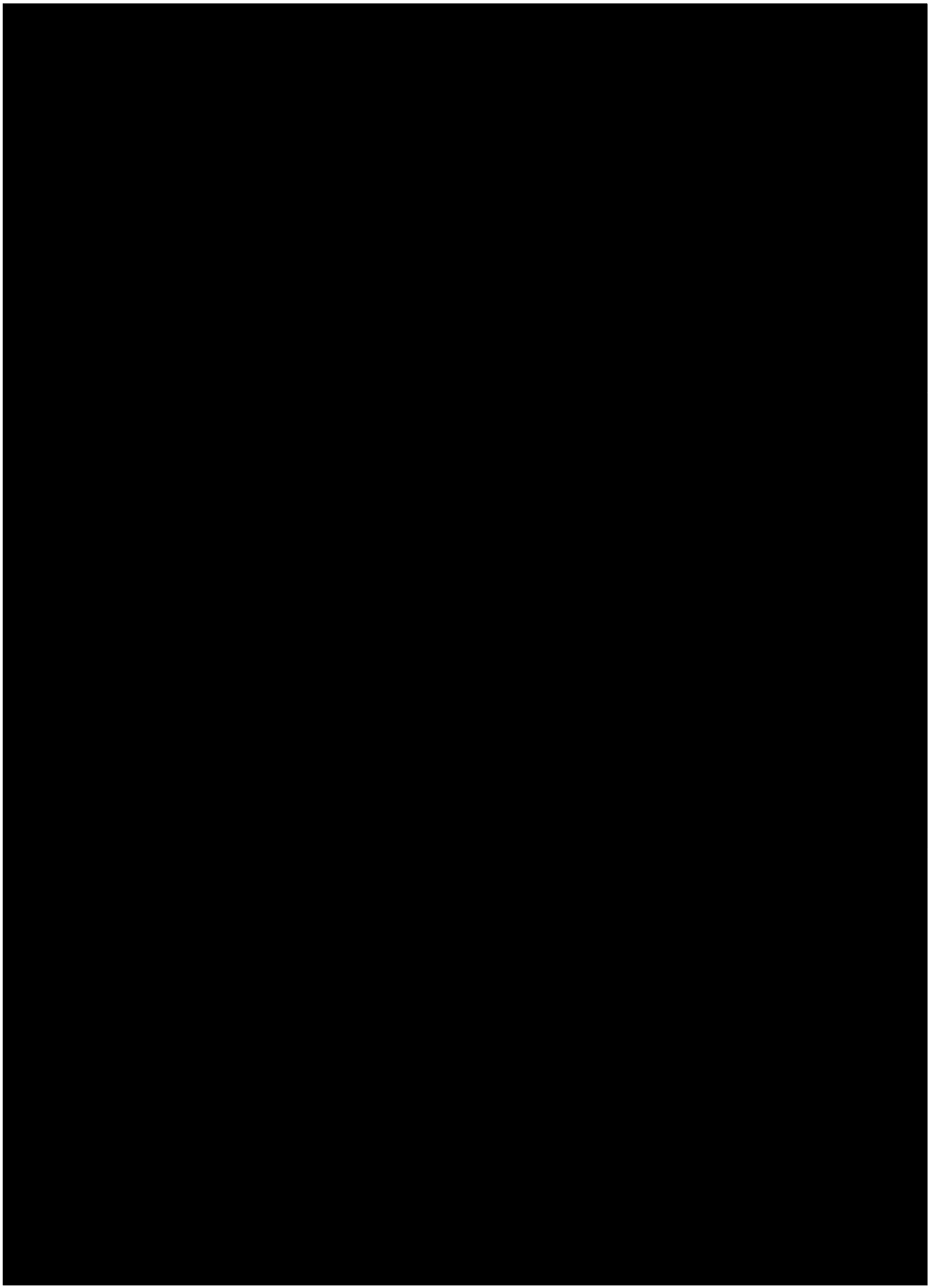


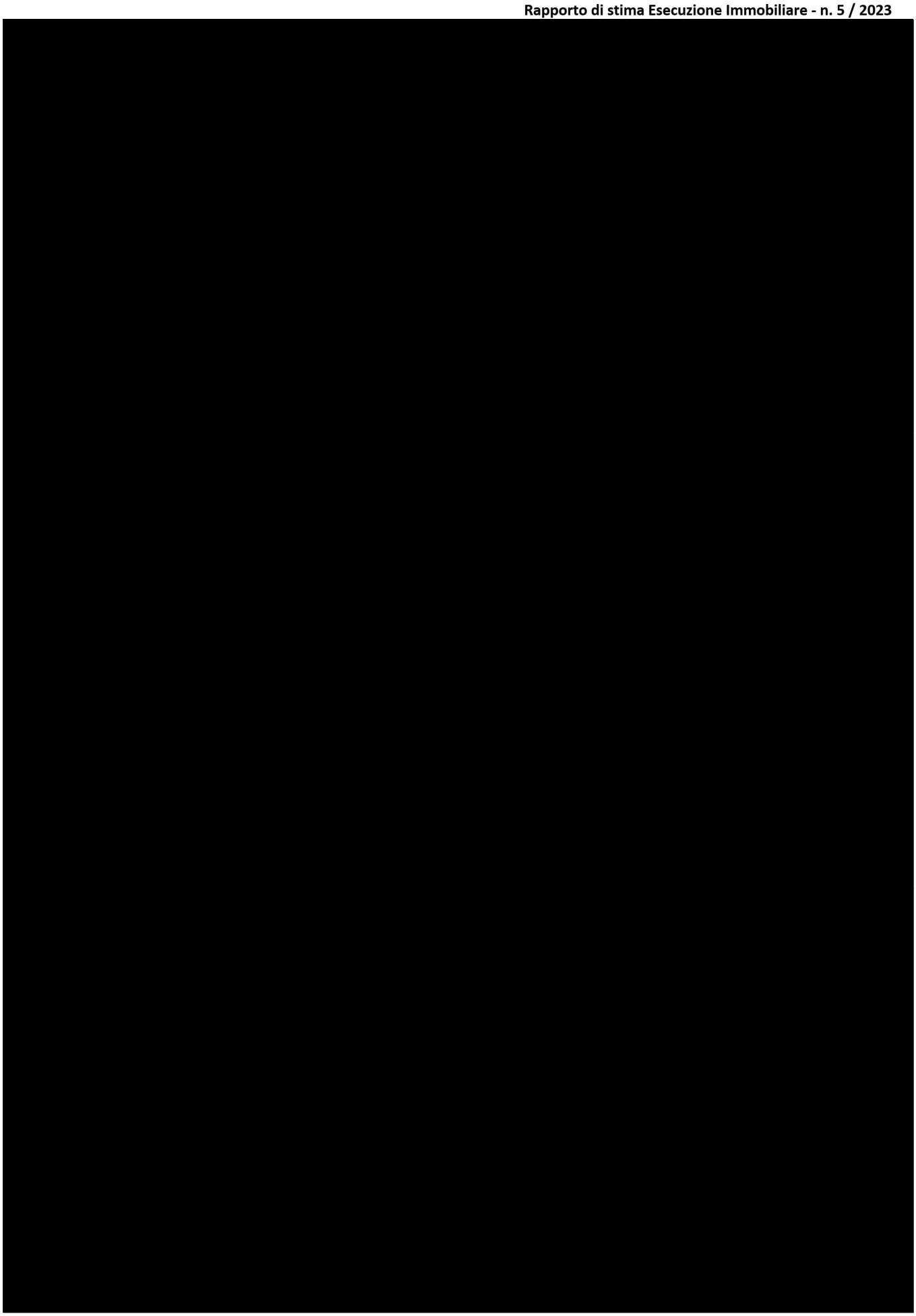




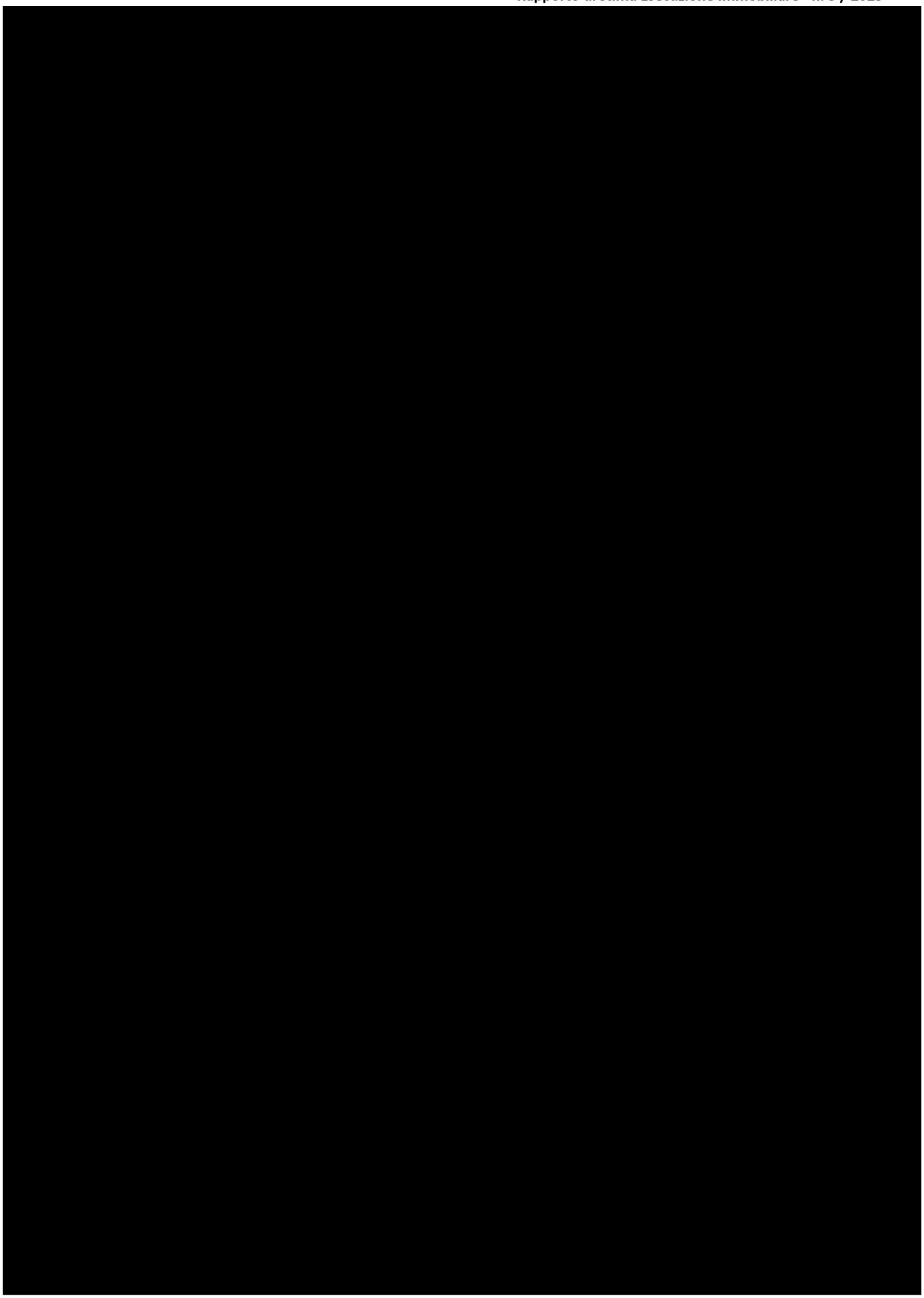


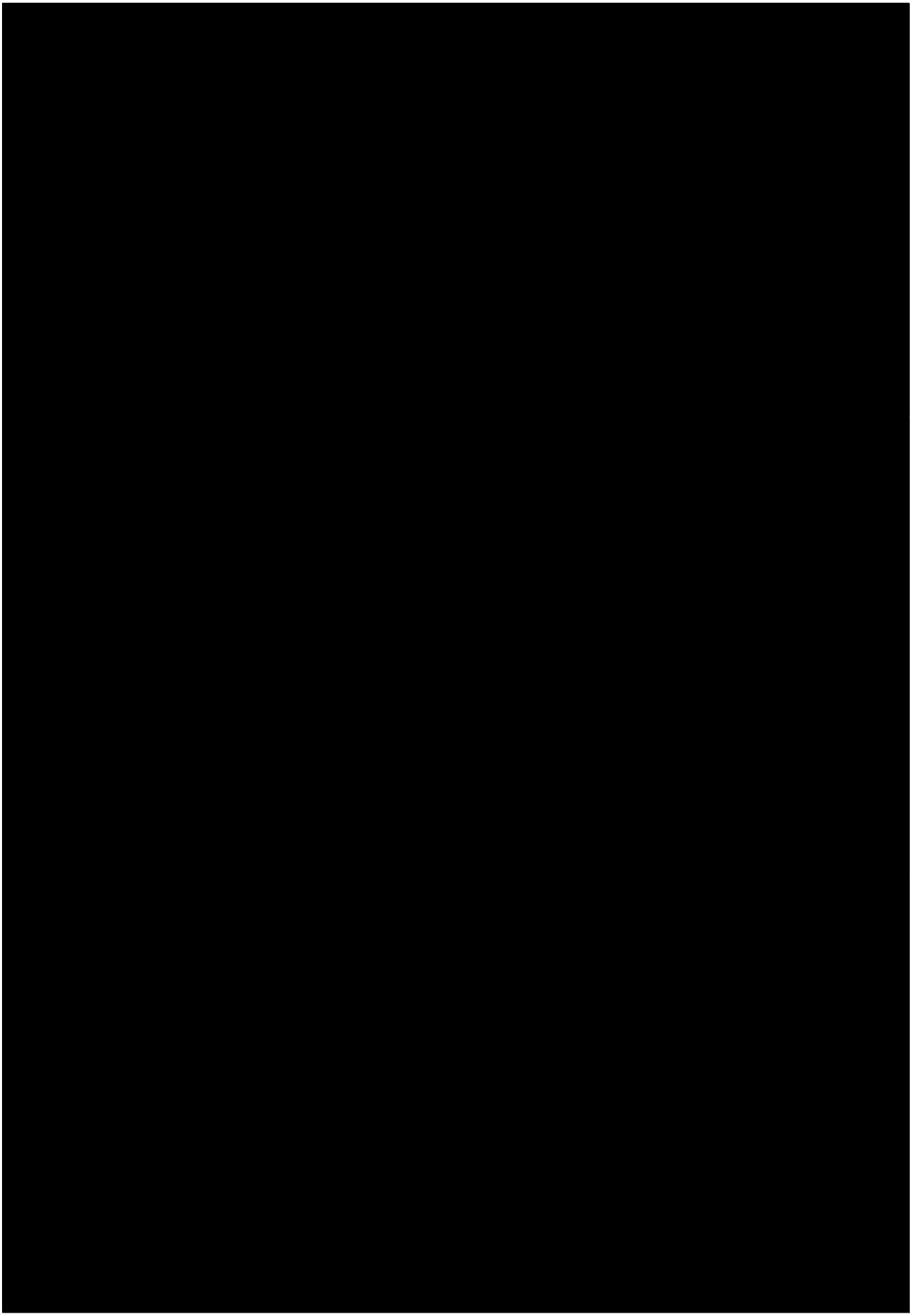


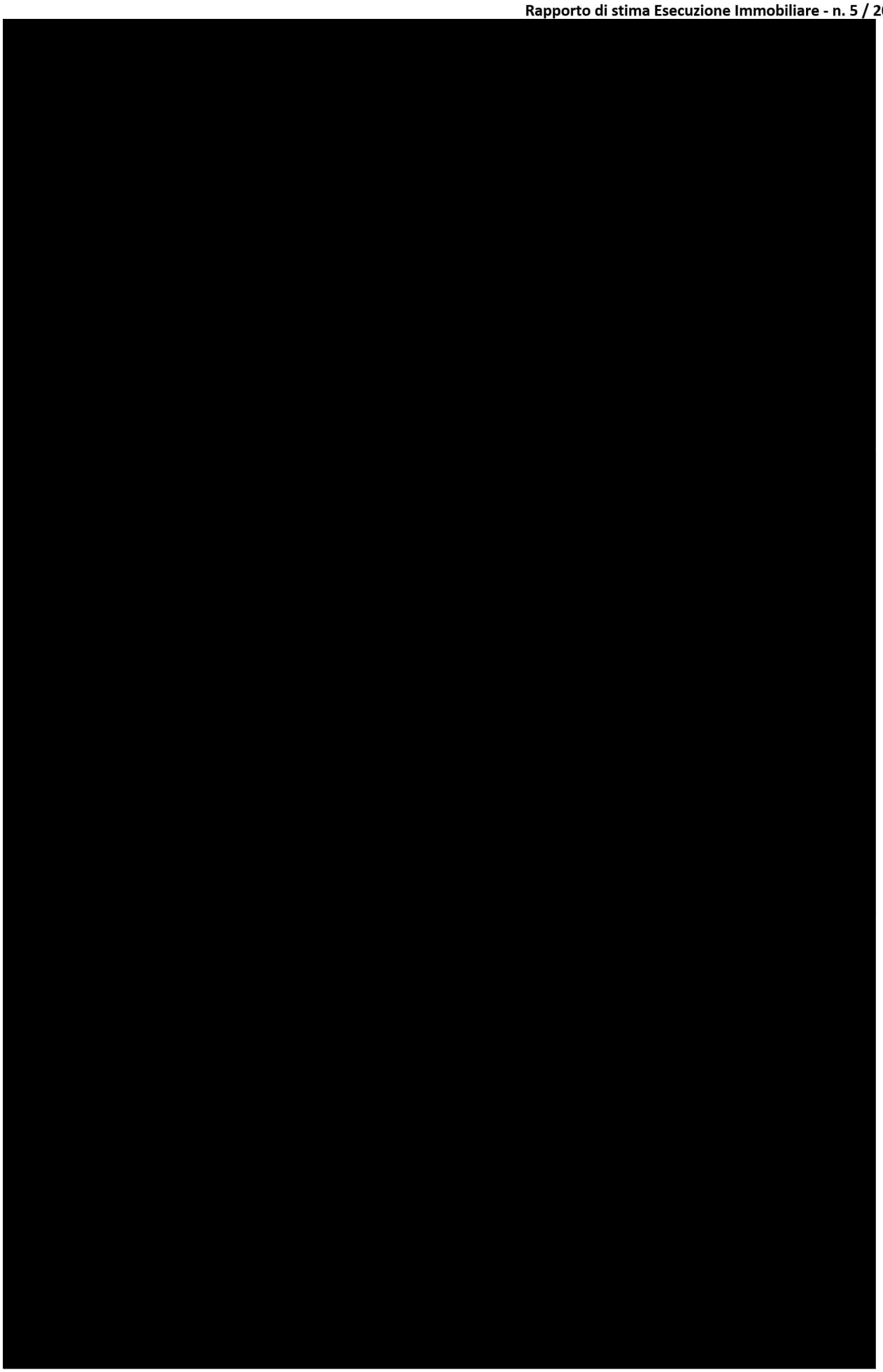


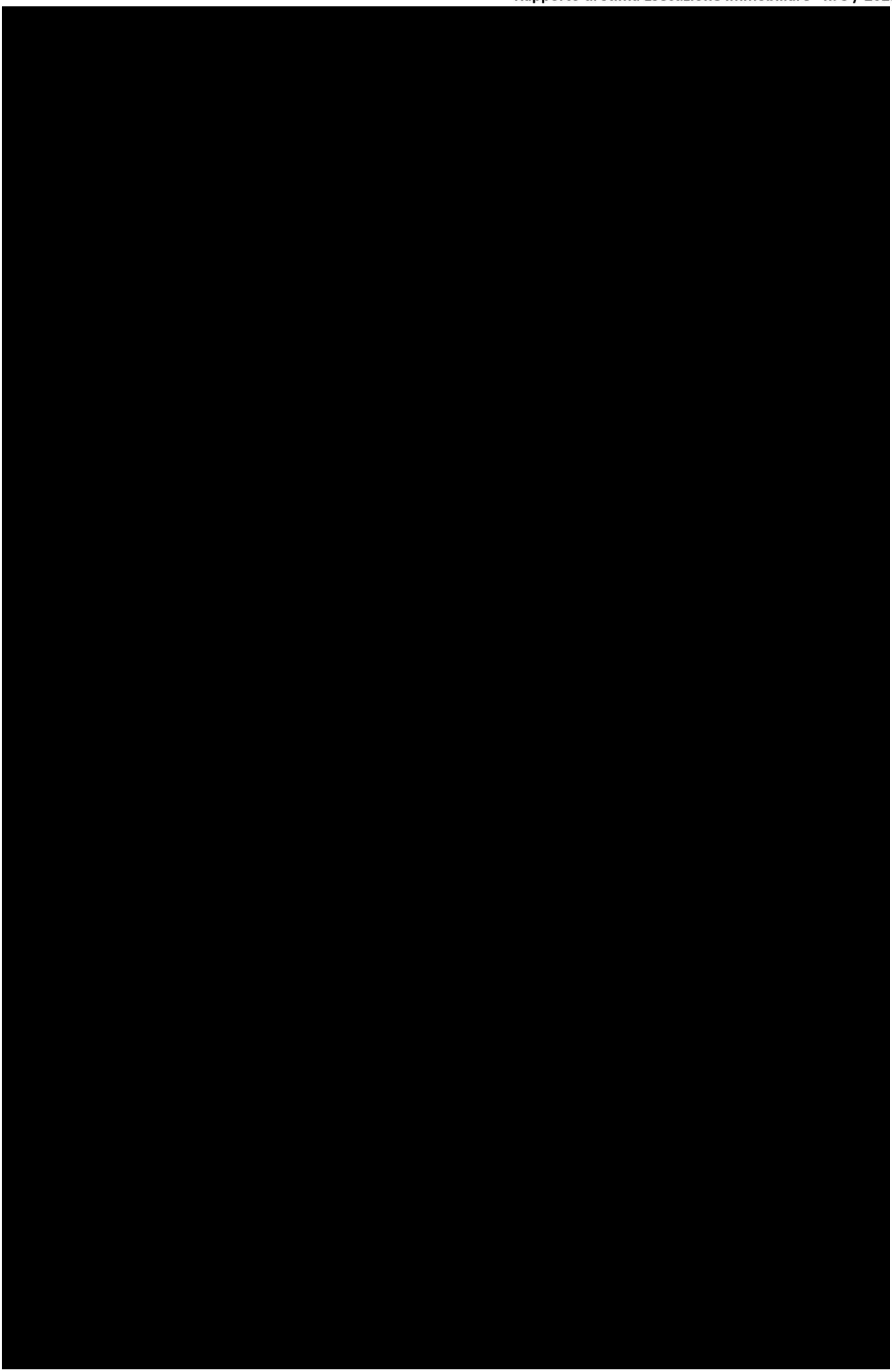


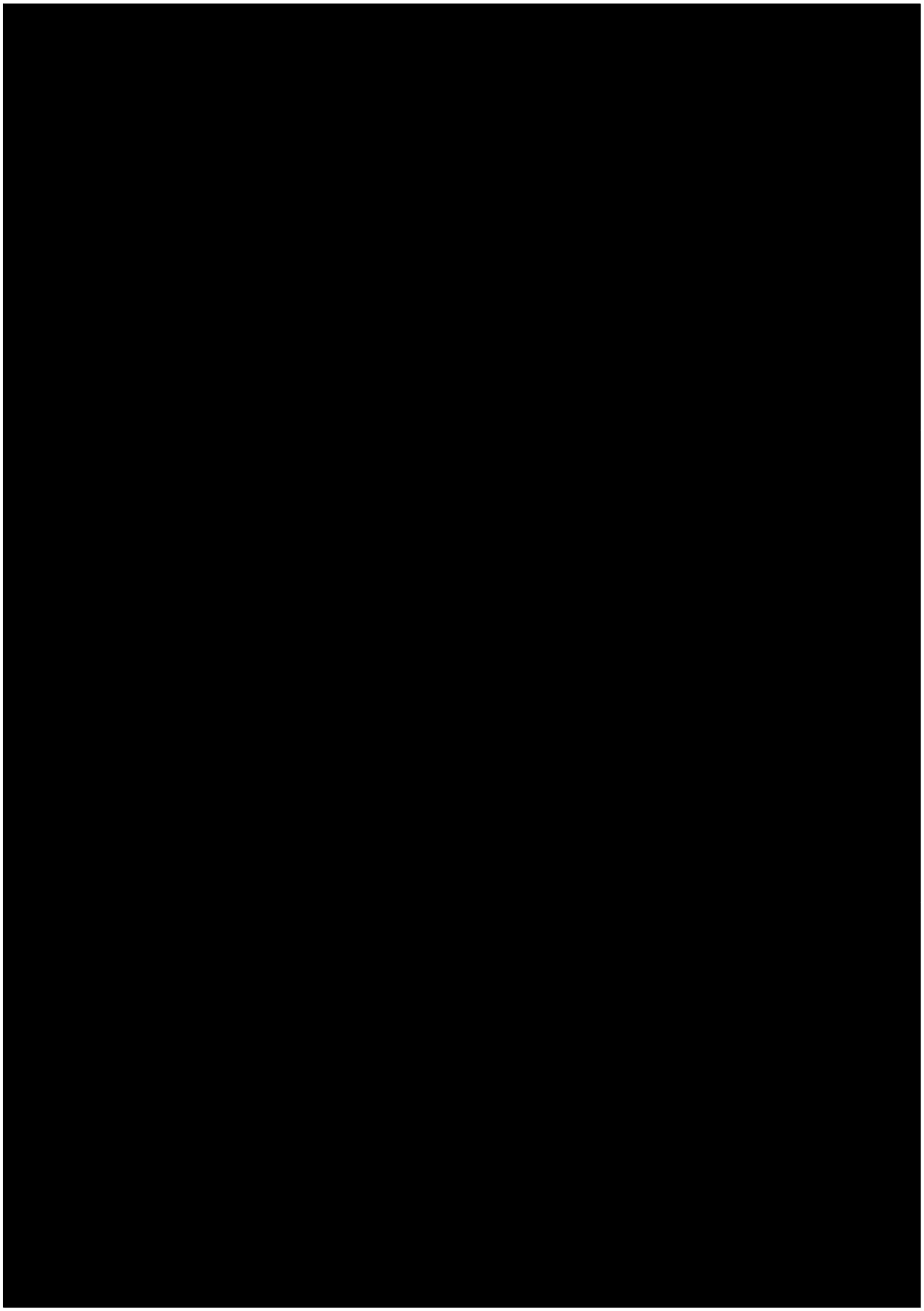
[redacted]

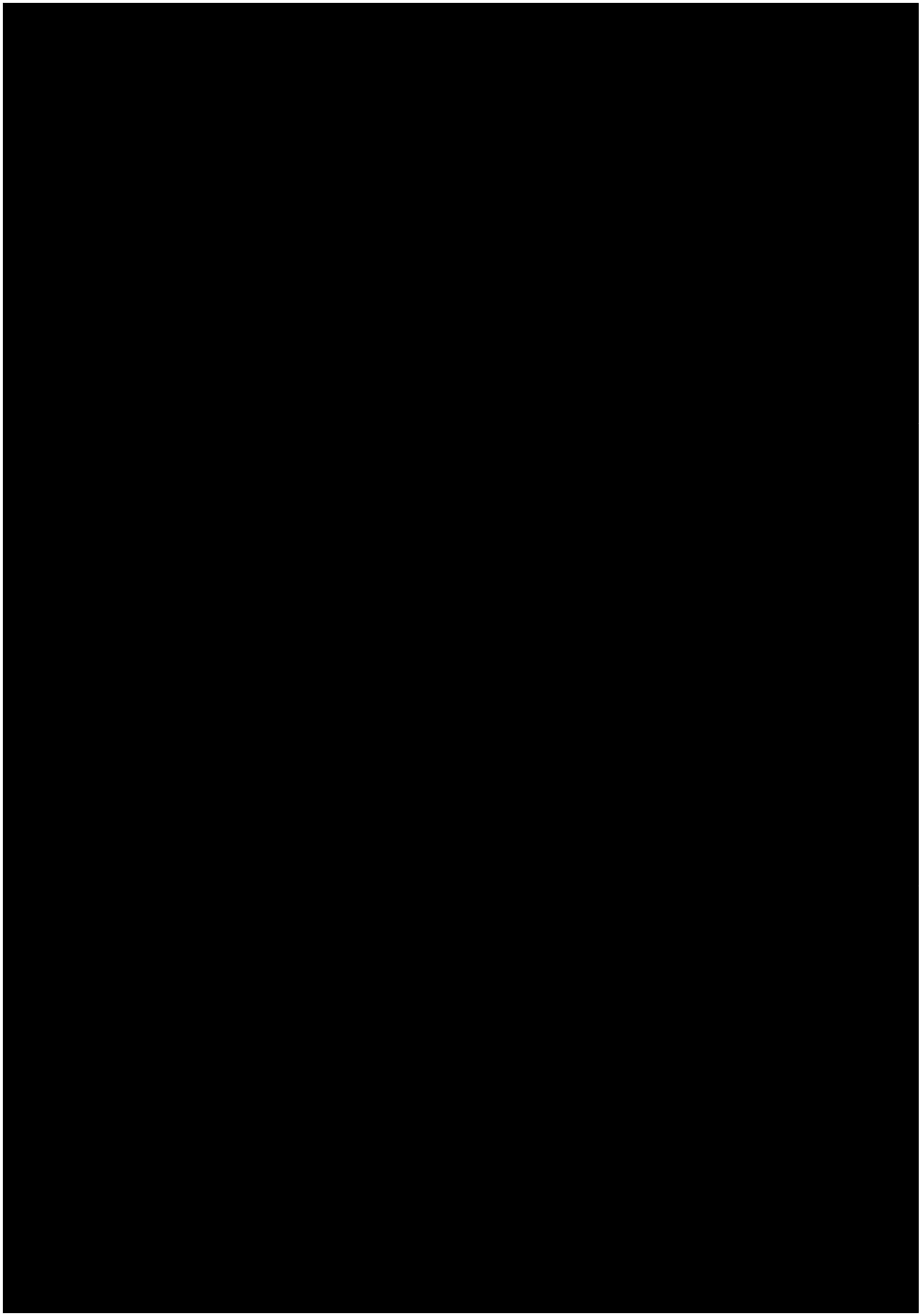


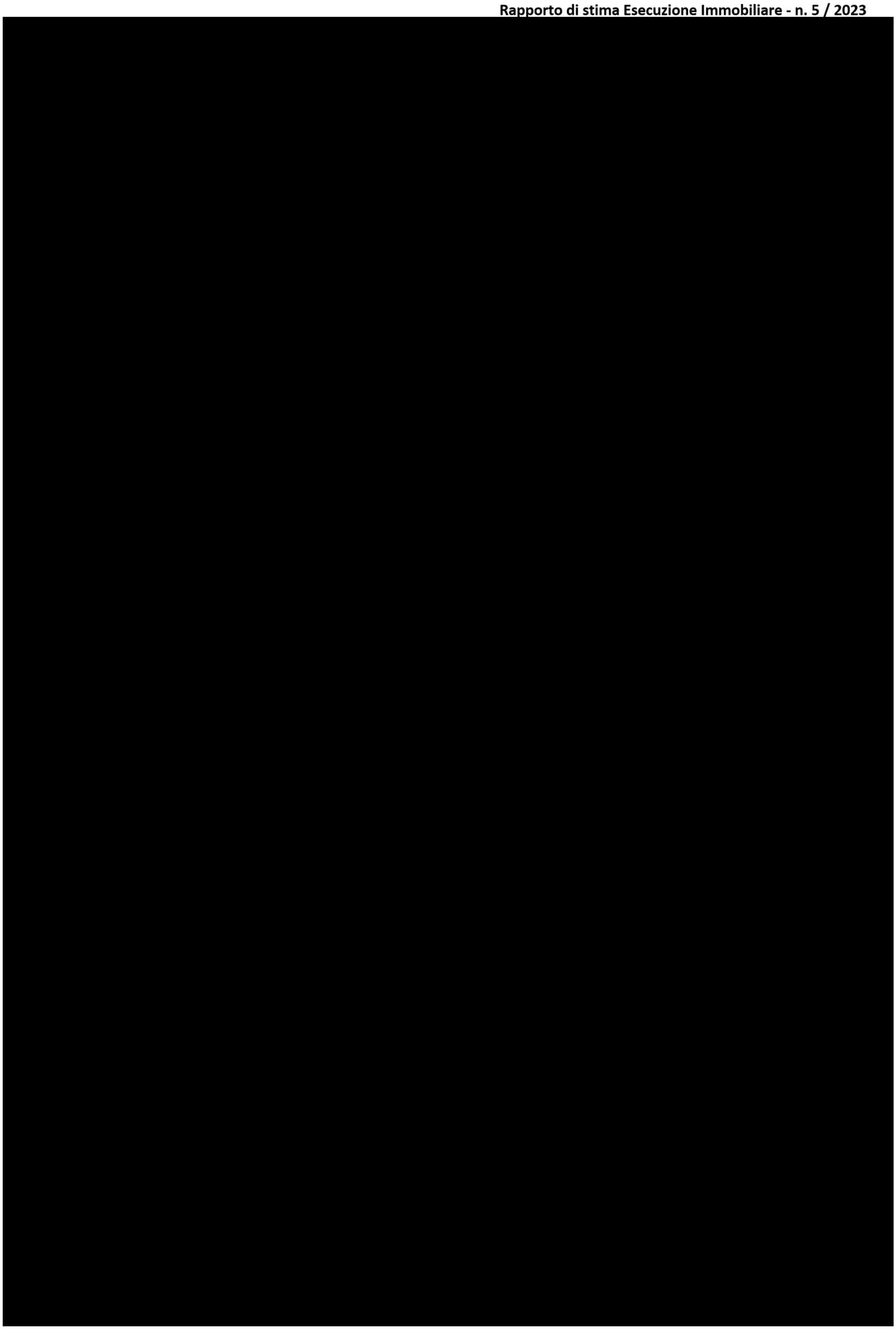


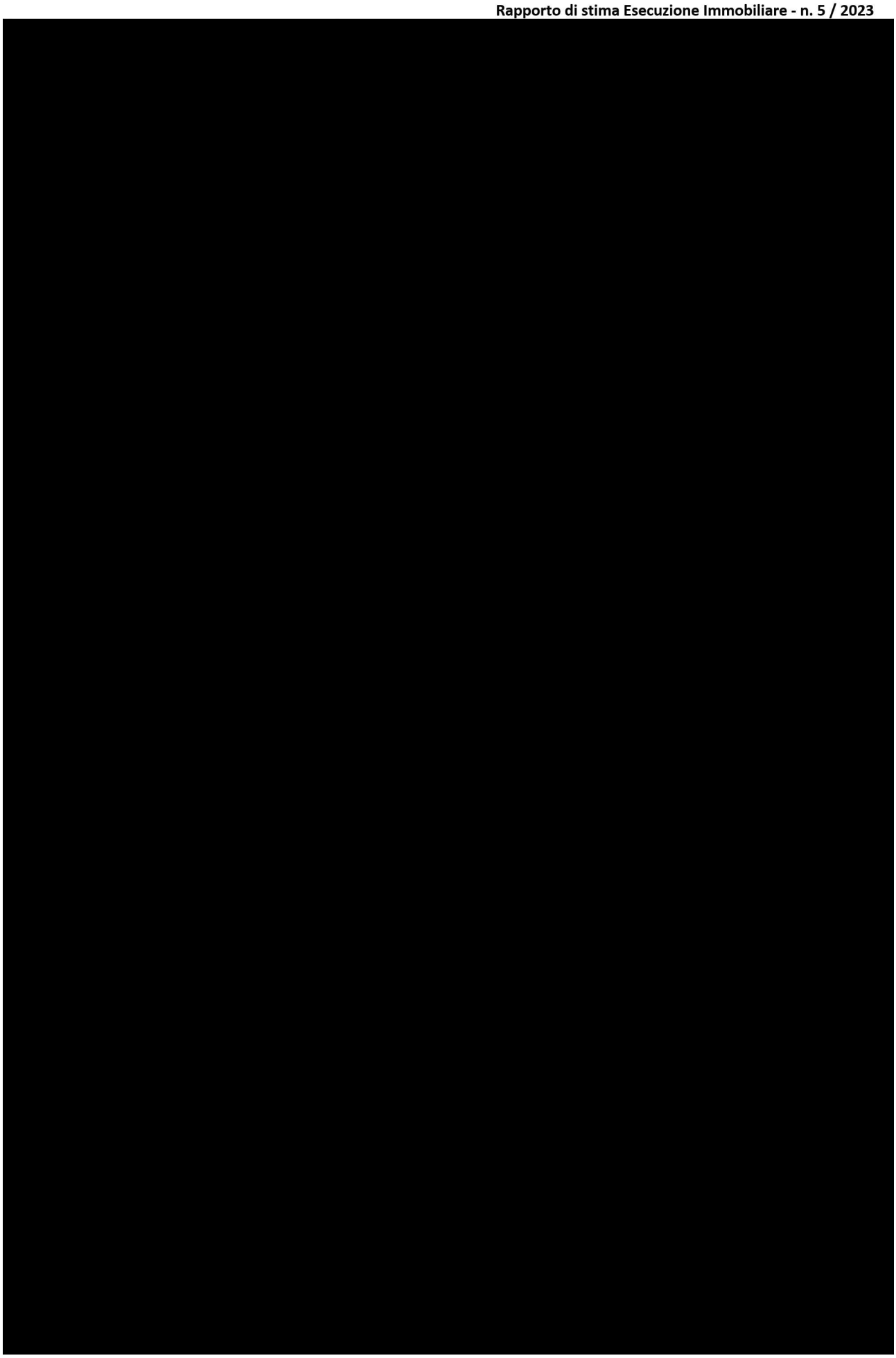


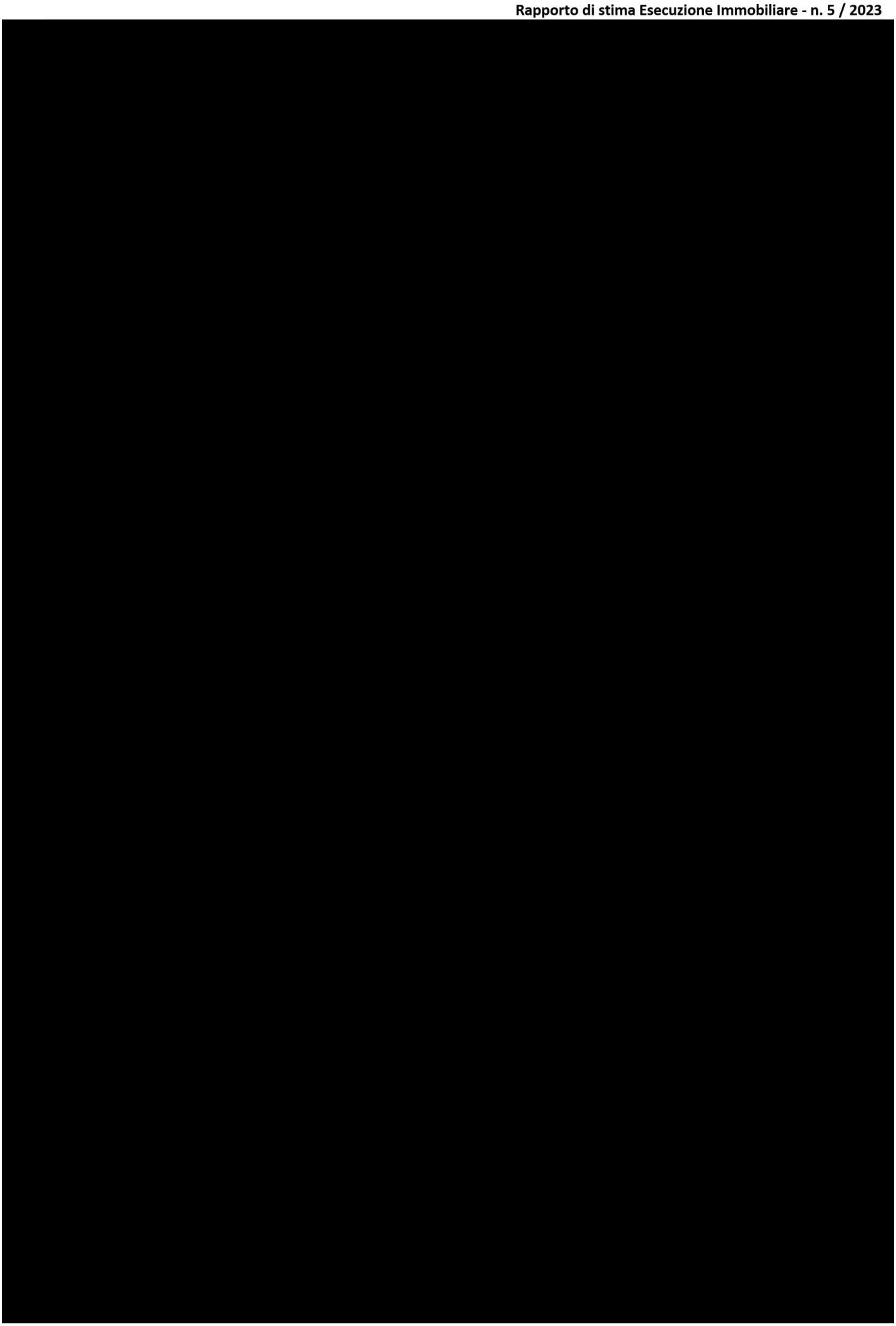


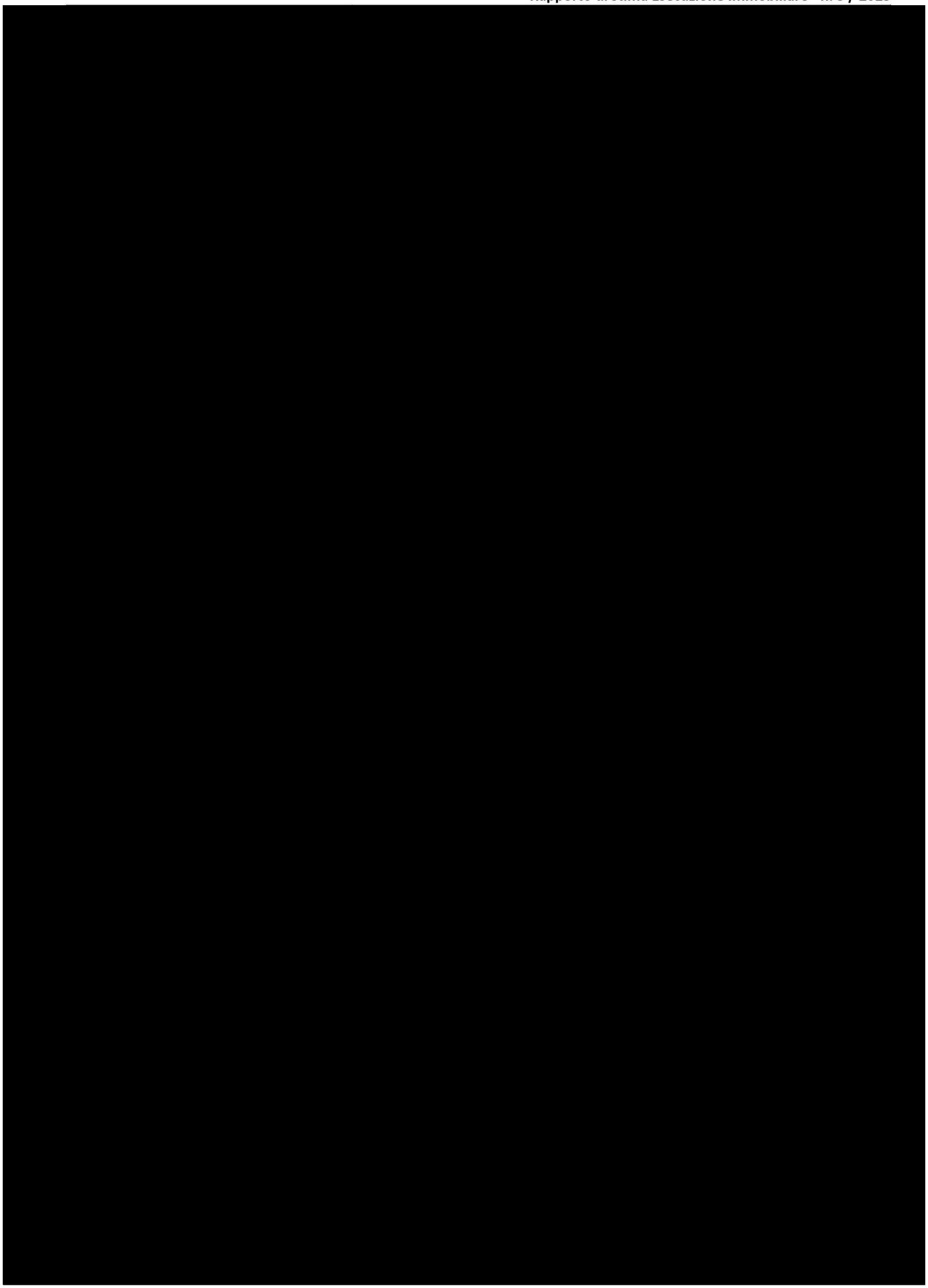


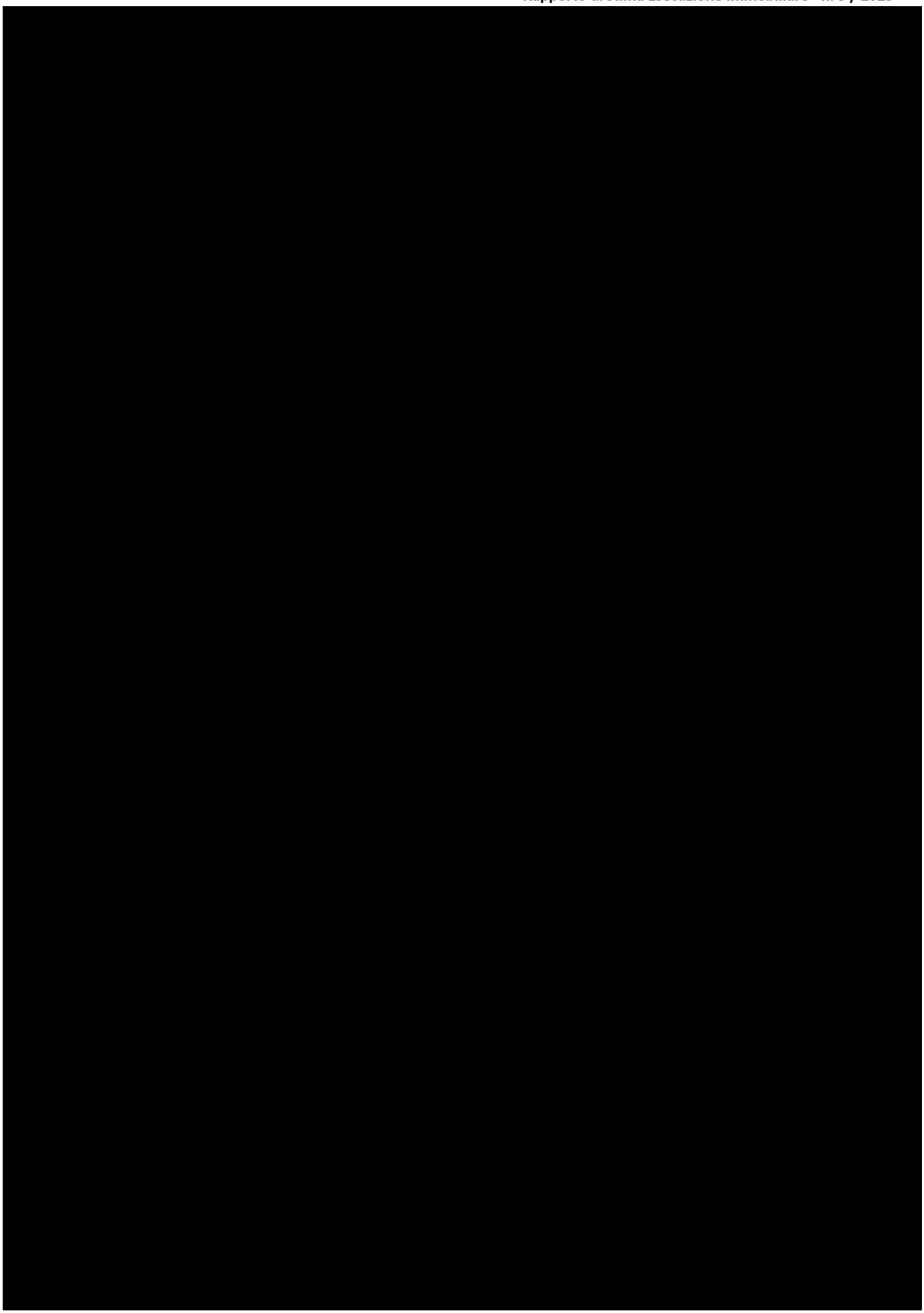


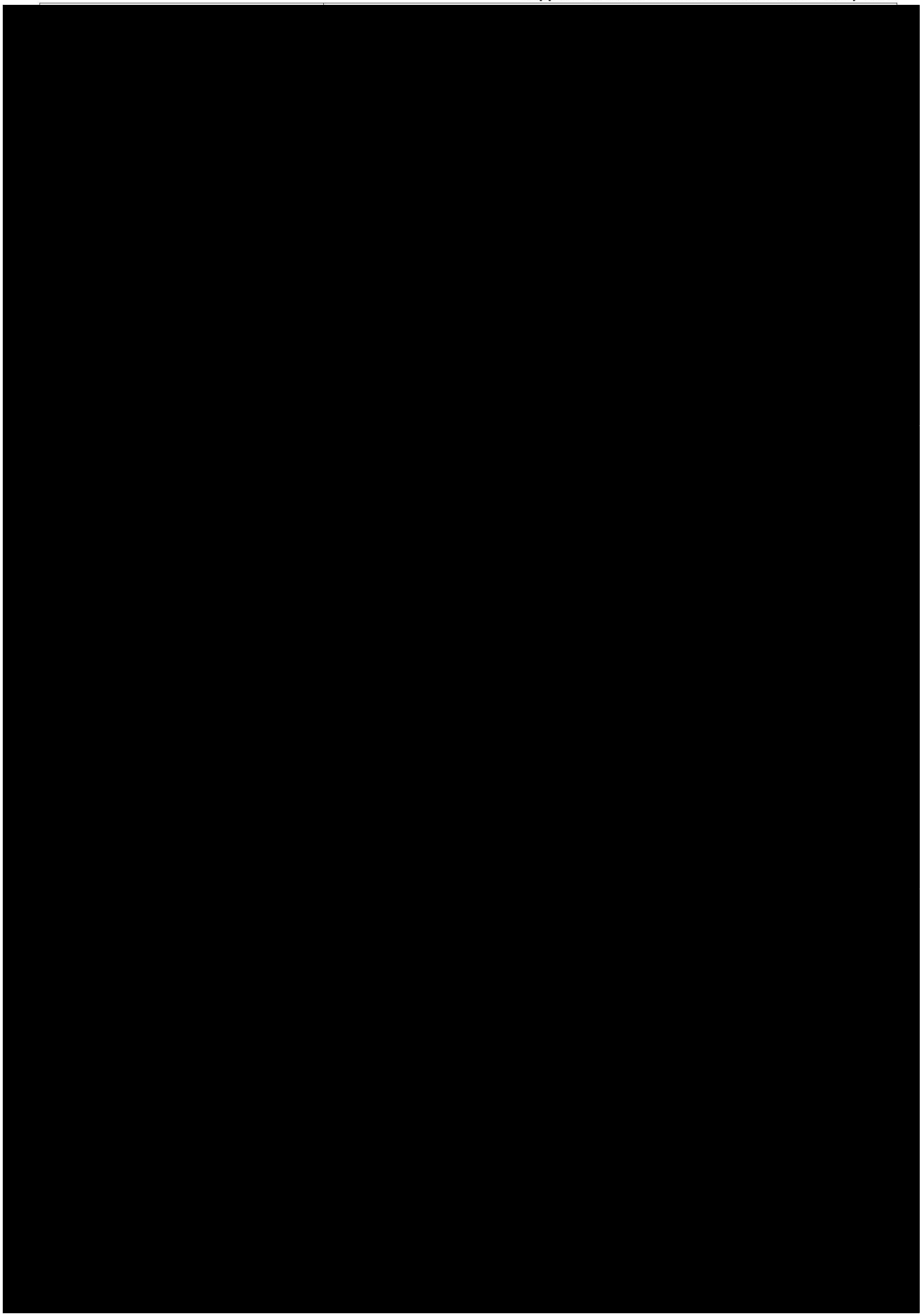


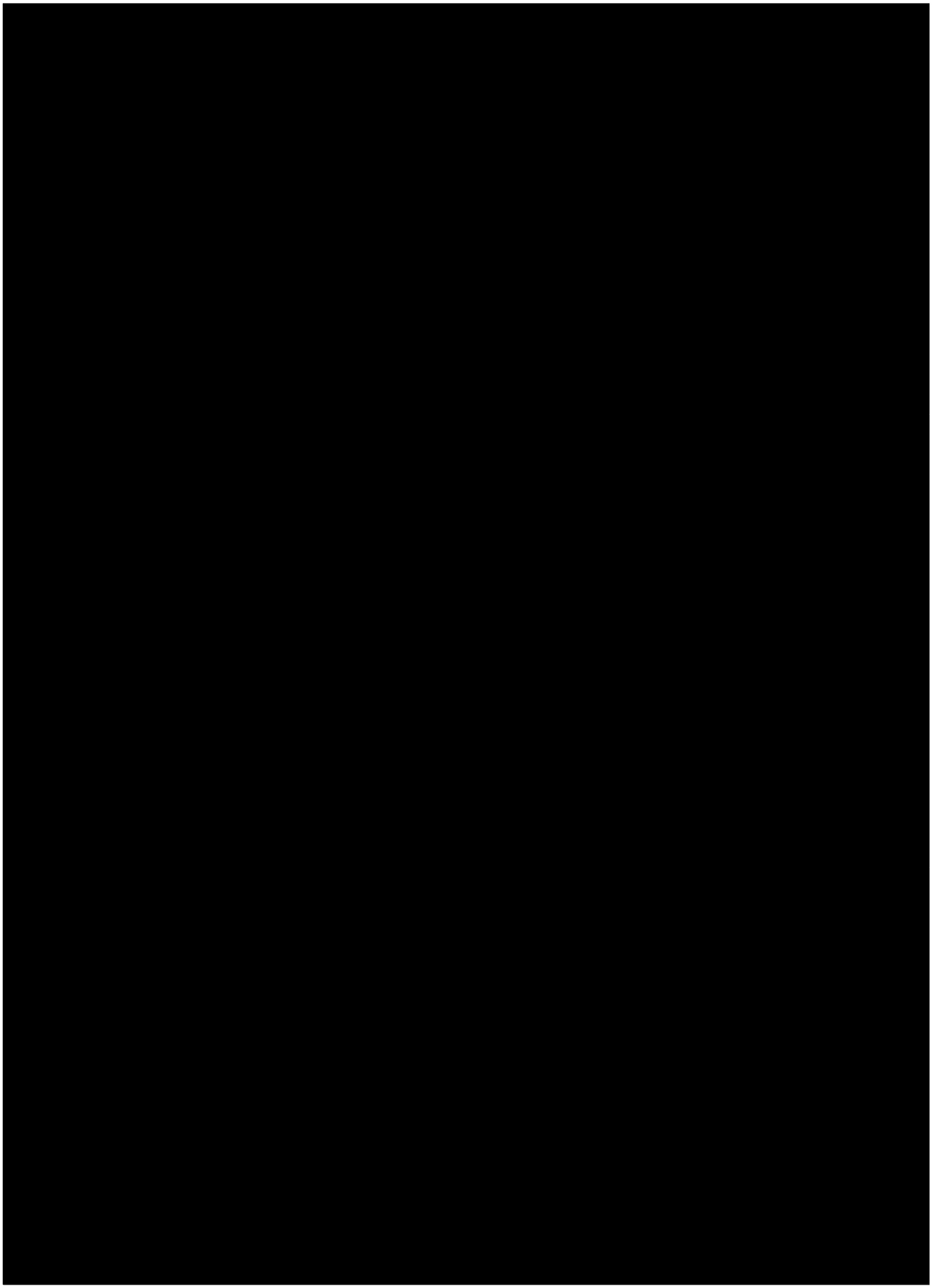


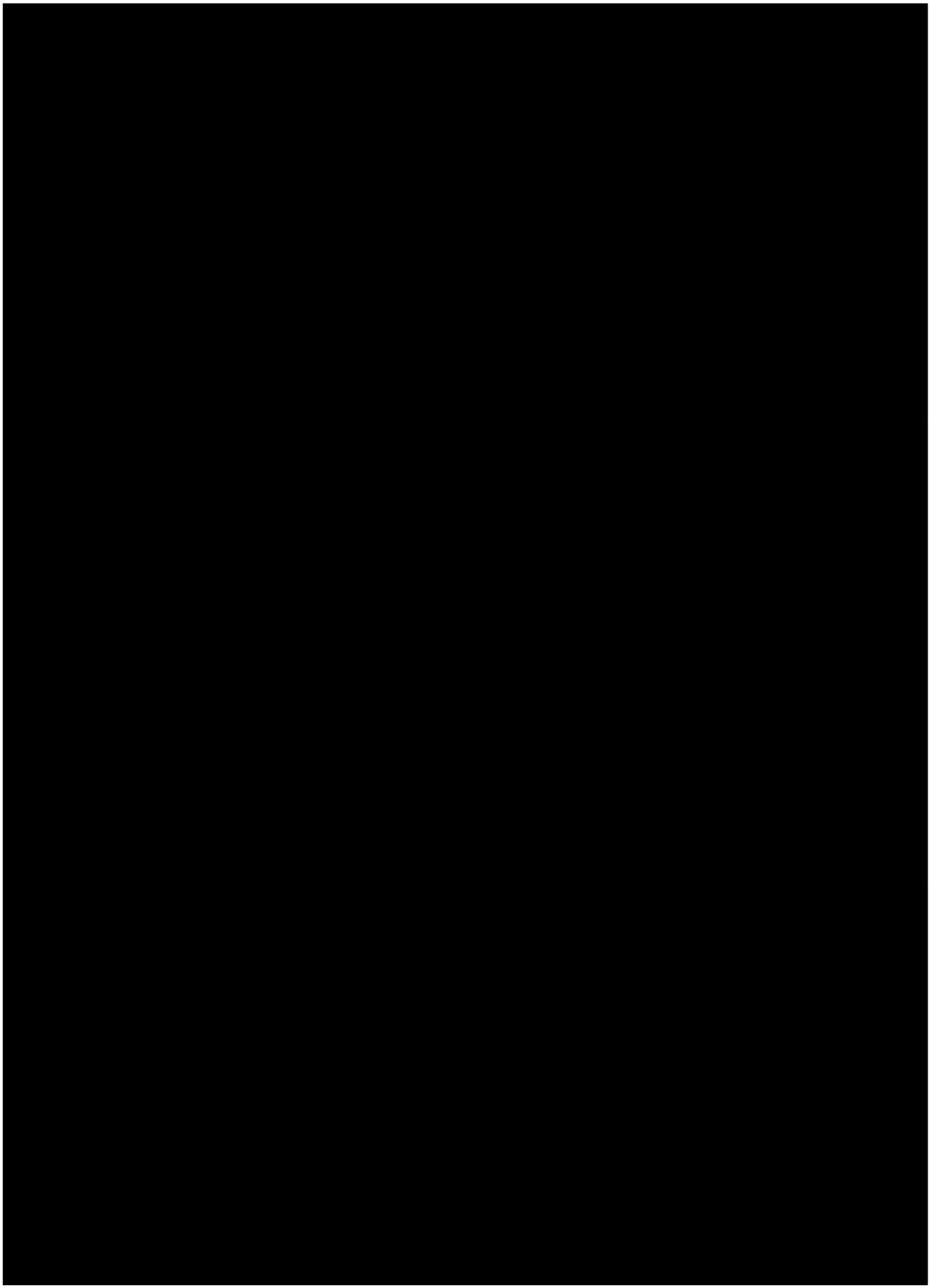


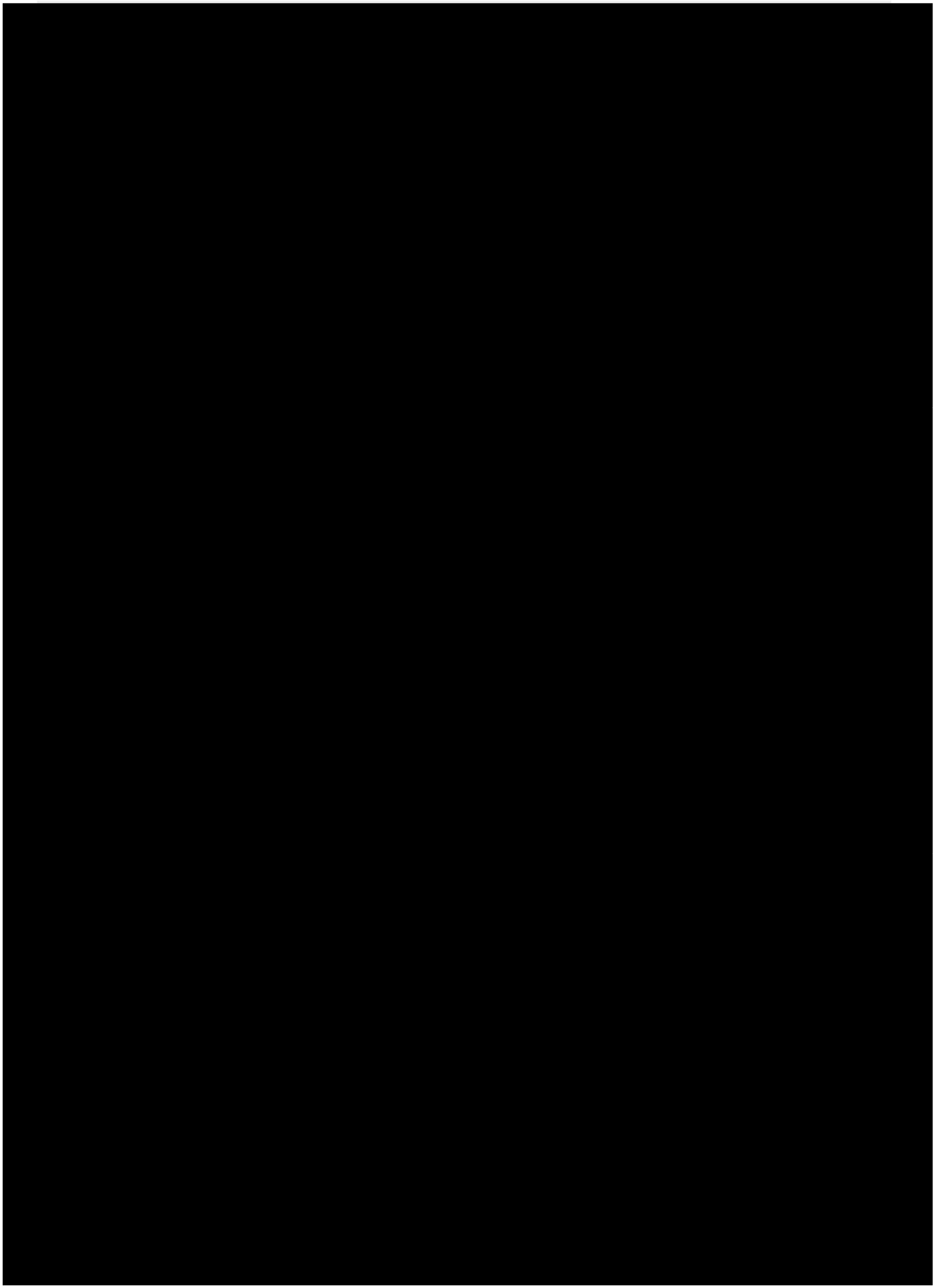


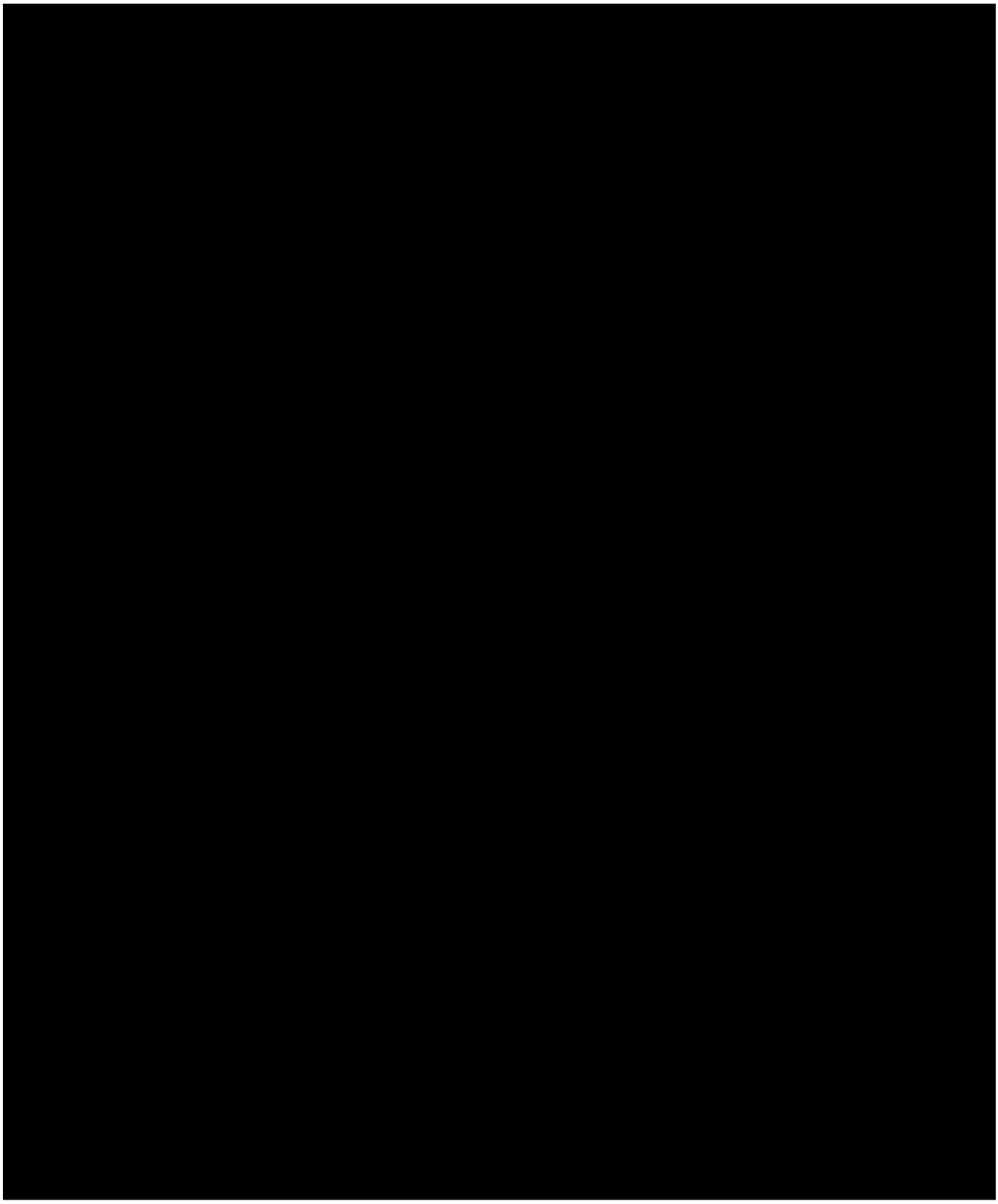


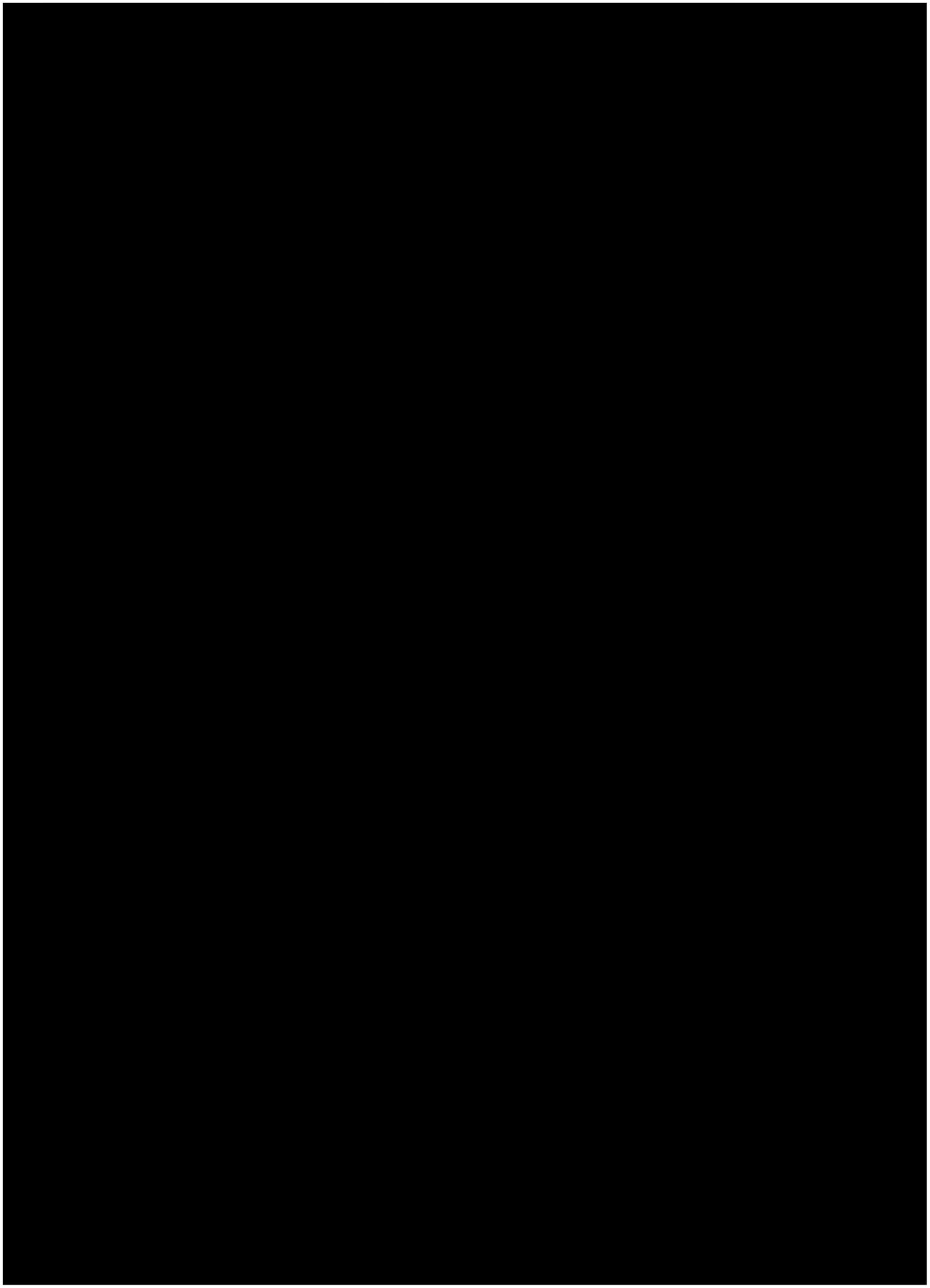


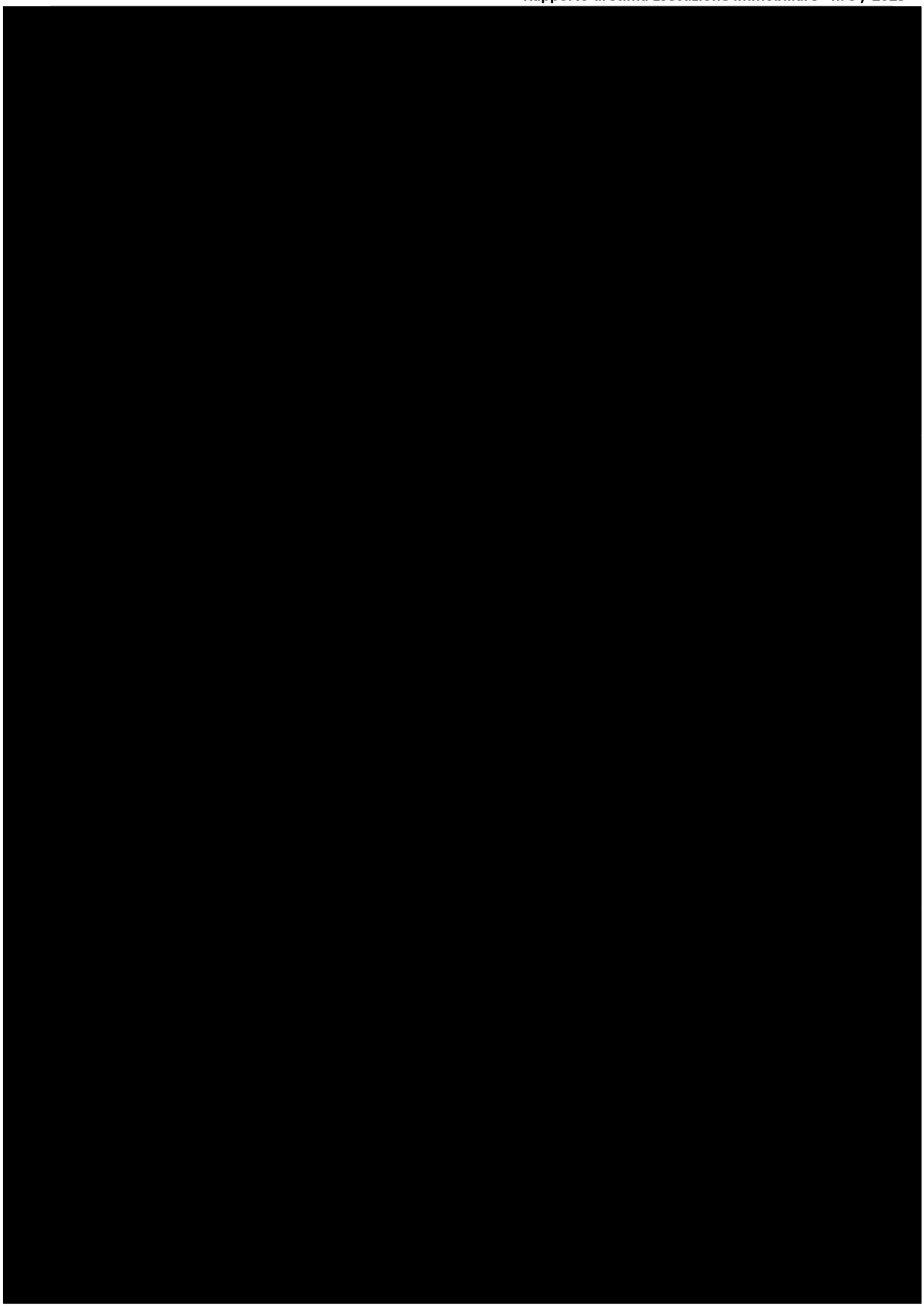












[redacted]

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 89 pagine e 9 allegati, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:
16-02-2024

L'Esperto alla stima
Sara Mannini

ALLEGATI

ALLEGATO 1. VERBALI

- VERBALE PRIMO ACCESSO DEL 23.10.2023
- VERBALE PRIMO ACCESSO DEL 28.11.2023

ALLEGATO 2. RILIEVO FOTOGRAFICO (DEPOSITATO A PARTE)

ALLEGATO 3. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPA CATASTALE COMUNE DI MASSA FG.50 MAPP.428-429-418-417
- MAPPA CATASTALE COMUNE DI MASSA FG.38 MAPP.815-812
- MAPPA CATASTALE COMUNE DI MASSA FG.38 MAPP.99-159
- PLANIMETRICA CATASTALE FG. 50 MAPP. 428-429
- PLANIMETRICA CATASTALE FG. 50 MAPP. 417 SUB. 3
- PLANIMETRICA CATASTALE FG. 50 MAPP. 418 SUB. 1
- VISURA STORICA FG.50 MAPP. 428-429
- VISURA STORICA FG.50 MAPP. 417 SUB. 3
- VISURA STORICA FG.50 MAPP. 418 SUB. 1
- VISURA STORICA FG.38 MAPP. 812
- VISURA STORICA FG.38 MAPP. 815
- VISURA STORICA FG.38 MAPP. 99
- VISURA STORICA FG.38 MAPP. 159
- BOBINA PARTITA 5925
- BOBINA PARTITA 362
- BOBINA PARTITA 389

ALLEGATO 4. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA XXXXXXXXXXXXXXX
- ISPEZIONE ORDINARIA XXXXXXXXXXXXXXX
- ISPEZIONE ORDINARIA XXXXXXXXXXXXXXX
- ISPEZIONE ORDINARIA XXXXXXXXXXXXXXX
- ISPEZIONE ORDINARIA XXXXXXXXXXXXX
- ISPEZIONE ORDINARIA XXXXXXXXXXXXXXX
- ISPEZIONE ORDINARIA XXXXXXXXXX

- ISPEZIONE FG 38 MAPP. 99
- ISPEZIONE FG 38 MAPP. 159
- ISPEZIONE FG 38 MAPP. 812
- ISPEZIONE FG 38 MAPP. 815
- ISPEZIONE FG 50 MAPP. 418
- ISPEZIONE FG 50 MAPP. 417
- ISPEZIONE FG 50 MAPP. 428
- ISPEZIONE FG 50 MAPP. 429
- TITOLO RG 10 RP 8
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 714 RP 596
- TITOLO RG 1062 RP 926
- TITOLO RG 2592 RP 2267
- TITOLO RG 2735 RP 2318
- TITOLO RG 2917 RP 2438
- TITOLO RG 3024 RP 2579
- TITOLO RG 3682 RP 3235
- TITOLO RG 3786 RP 2925
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 3816 RP 3072
- TITOLO RG 5335 RP 4626
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 5728 RP 4811
- TITOLO RG 5792 RP 4844
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 5867 RP 4344
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 6151 RP 4858
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 6684 RP 5430
- TITOLO RG 7099 RP 5592
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 7652 RP 1525
- TITOLO RP 3072

ALLEGATO 5. DOCUMENTI COMUNE

- DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA GRATUITA N°17/1986
- D.I.A. N°742/1996

ALLEGATO 6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 7. RESTITUZIONE RILIEVO METRICO

- FG. 50 MAPP. 428-429
- FG. 50 MAPP. 417 SUB. 3
- FG. 50 MAPP. 418 SUB. 1

ALLEGATO 8. CERTIFICATI DI RESIDENZA

ALLEGATO 9. RISPOSTA VERIFICA CONTRATTI D'AFFITTO DA AGENZIA DELLE ENTRATE