TRIBUNALE DI MASSA

Procedimento Civile N° 1018/2017 R.G.C

G.I. Dr. Alessandro Pellegri

VERTENTE TRA

[redacted]

E

[redacted]

E

[redacted]

E

[redacted]

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM• PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO

- che è pendente dinanzi al Tribunale di Massa il procedimento RGC n°1018/2017;

- che la sottoscritta Ing. Sara Mannini, nata a Massa (MS) il 16.09.1973, C.F. MNNSRA73P56-F023F, libero professionista iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Massa Carrara al n.788, con studio professionale in Via dei Cedri 15 a Massa, è comparsa all'udienza che si è svolta con collegamento in video tramite il software Teams in data 24.11.2020 alle ore 12,00, presieduta dal G.I. Dott. Alessandro Pellegri, durante la quale, dopo aver accettato, con il giuramento di rito, l'incarico, le veniva posto il seguente quesito:

  "*Con riferimento ai beni immobili oggetto del presente giudizio il quesito al CTU viene formulato con rinvio al quesito normalmente conferito dal G.E. presso questo Tribunale (a mero titolo esemplificativo, non esaustivo: stima del valore venale, accertamento della eventuale divisibilità in natura con eventuale formazione di lotti e con eventuali conguagli, di entità modesta e con spese parimenti modeste e con assegnazione dei lotti preferibilmente ai relativi possessori e in ogni caso senza eccessiva parcellizzazione del compendio; accertamento della continuità delle trascrizioni, della conformità catastale e degli eventuali abusi edilizi sanabili e insanabili con tutte le conseguenti valutazioni), con la precisazione che il CTU dovrà valutare se il valore venale debba essere (ed in quale misura) decurtato per determinare il V.I.R ossia il valore di immediato realizzo nella vendita giudiziaria forzata.*

  Con riferimento ai beni mobili il CTU effettuerà la stima del valore venale in libero mercato e del valore di immediato realizzo nella vendita forzata e l'eventuale inserimento in lotti anche autonomi

  Con riferimento alle somme di denaro di cui all'atto di citazione e alle successive memorie depositate a norma dell'art. 183 comma sesto nn. 1 e 2 cpc, il CTU considererà tali somme al fine della formazione della massa da dividere e degli eventuali lotti"

- che G.I. stabiliva per il C.T.U il termine di 90 giorni, dall'inizio delle operazioni peritali, entro il quale il CTU è tenuto a trasmettere obbligatoriamente mediante raccomandata con avviso di ri-

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

cevimento, la propria relazione scritta alle parti costituite, ossia direttamente ai Consulenti Tecnici di Parte;

- fissava il termine di 20 giorni, decorrenti dalla data di effettivo ricevimento della relazione scritta del CTU, entro il quale ciascuna delle parti costituite ha l'onere di trasmettere, obbligatoriamente mediante raccomandata con avviso di ricevimento, al CTU le proprie eventuali osservazioni in forma scritta sulla relazione;

- fissava il termine di ulteriori 30 giorni, dalla scadenza del termine di cui al punto precedente il deposito della relazione peritale , delle eventuali osservazioni scritte delle parti e di una loro sintetica valutazione

La CTU, in quella sede, procedeva al ritiro dei fascicoli di parte.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In data 16.12.2020 alle ore 17, presso lo studio in via Brugnoli 2, la nominata CTU, Ing. Sara Mannini, si è incontrata con (ALLEGATO 1):

- [redacted]
- [redacted]

Durante la riunione i tecnici si sono confrontati sull'organizzazione delle successive operazioni da eseguirsi presso gli immobili facenti parte della massa dei beni ereditari. La CTU, in quella sede,

1. ha informato i tecnici della necessità di redarre congiuntamente un unico elenco basandosi sui documenti depositati agli atti;

2. ha fissato il primo sopralluogo per il giorno 23.12.2020 ore 9 presso il fabbricato in via Codena, 12.

A causa della comunicazione di una udienza fissata dal G.E. a cui la sottoscritta non poteva mancare per il giorno 23.12.2020, il sopralluogo è stato spostato al giorno 28.12.2020 ore 9,00 (ALLEGATO 2). In quella data la CTU, accompagnata dal collega Arch. Marco Emilio Pitanti che l'ha coadiuvata nelle

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

attività inerenti il rilievo metrico dei fabbricati, si è recata presso l'immobile sito in via Codena n°12 a Carrara. Erano presenti:

- [redacted]
- [redacted]

[redacted]

Durante il sopralluogo è stato eseguito rilievo metrico del fabbricato di via Codena e relativo rilievo fotografico, interno ed esterno all'immobile. La terna peritale si è poi trasferita presso il secondo bene immobiliare oggetto di stima, in via Don Minzoni a Carrara, di cui è stato eseguito rilievo metrico e fotografico. In quella sede [redacted]ichiedeva espressamente di verificare, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara, l'attuale destinazione d'uso del secondo bene.

La CTU ha proceduto quindi alla restituzione grafica del rilievo eseguito dei due beni oggetto di stima. A seguito di questa fase ha contattato i tecnici di parte per fissare un nuovo sopralluogo al fine di poter definire congiuntamente un elenco unico ma comprensivo di tutti i beni mobili da stimare al fine di eseguire la necessaria catalogazione e il rilievo fotografico. Inizialmente era stata indicata la data del 14.01.2021 ma poi per precedenti impegni presi dal [redacted]l sopralluogo è stato spostato al giorno 18.01.2021 (ALLEGATO 3). Alle ore 9, della data stabilita, la terna peritale si è incontrata presso l'immobile di via Codena n°12, era presente, [redacted]e operazioni peritali sono consistite in:

- definizione della lista dei beni mobili e della loro nuova numerazione,
- applicazione di etichetta numerata ad ogni suppellettile, quadro e mobile,
- rilievo fotografico di tutti gli oggetti catalogati.

Non è stato possibile completare il rilievo ed è stato quindi necessario fissare un ulteriore sopralluogo per il giorno 21.01.2021 alle ore 9,15.

In quella data (ALLEGATO 4) oltre alla conclusione delle operazioni di catalogazione e rilievo fotografico, sono state verificate anche alcune misure che erano state prese durante il primo sopralluogo, sia nel-

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

l'abitazione che nel bene di via Don Minzoni, e che durante la restituzione grafica in studio avevano sollevato alcuni dubbi di erronea rilevazione nella CTU.

Contestualmente a questa attività peritale, la CTU, ha svolto ricerche presso la Conservatoria di Massa Carrara, il Catasto Urbano e Terreni.

La proroga della situazione di emergenza epidemiologica ha condizionato le tempistiche di accesso agli uffici tecnici del Comune di Carrara che non consento di eseguire le ricerche per accesso agli atti in modo tradizionale. È stato infatti necessario depositare richiesta presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Carrara ed attendere di essere contattata dall'Ufficio Urbanistica. Per agevolare la ricerca la CTU ha eseguito ricerche presso la Conservatoria di Massa Carrara, verificando gli atti di compravendita che coinvolgevano i beni oggetto di stima.
È stata inoltre fatta richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara (08.01.2021) della verifica di contratti di locazione a nome dei soggetti coinvolti nel procedimento:

- [redacted]

Il 12.01.2021 la sottoscritta è stata contattata telefonicamente da una funzionaria dell'Agenzia ed è stata informata della presenza di un contratto verbale registrato presso l'Agenzia, di cui non è stata fornita copia perché non è stata trovata nell'archivio dell'Agenzia stessa.
La CTU ha ritenuto necessario far eseguire una specifica consulenza per due dei beni mobili (ALLEGATO 5), facenti parte della cospicua quantità di oggetti, che avrebbero potuto essere attribuiti all'artista Giovanni Fattori. In data 26.04.2021 il Giudice ha autorizzato la sottoscritta ad avvalersi delle competenze dell'Istituto Matteucci con il quale erano già intercorse mail per ricevere disponibilità e preventivo. Il giorno 08.05.2021 la CTU si è recata presso il fabbricato di via Codena dove si è incontrata con il [redacted] veva avvisat [redacted] in precedenza la sua impossibilità a presenziare all'incontro) per prelevare gli oggetti e portarli presso la sede di Viareggio dell'Istituto Matteucci. I beni sono stati prelevati alle 10 e riconsegnati alle 13,20.
In data 24.05.2021 è stata inviata copia della bozza di perizia ai tecnici delle parti tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. In data 11.06.2021 la CTU riceveva tramite raccomandata con

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

ricevuta di ritorno copia delle controdeduzioni redatte dal CTP di parte attrice e nella stessa data, tramite mail pec, anche le osservazioni di parte convenuta che si allegano alla presente perizia.

STIMA DEI BENI

Visto che il quesito fa espresso riferimento a quello "*normalmente conferito dal G.E. presso questo Tribunale*", la CTU ha scelto di impostare la perizia di stima secondo il modello di elaborato peritale utilizzato per le procedure esecutive.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo 1: Garage Fg..44 Mapp.519 Sub.1
Garage [C/6] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]

- foglio 44,
- particella 519,
- subalterno 1,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Codena n°12 ,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Carrara,
- categoria C/6,
- classe 5,
- consistenza 25 mq

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- superficie catastale 25 mq,
- rendita € 109,75

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19.11.2002 prot. N°206951 in atti dal 19.11.2002 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 122473.1/2002)
3. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19.11.2002 prot. N°206948 in atti dal 19.11.2002 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 122470.1/2002)
4. VARIAZIONE del 01.01.1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
5. COSTITUZIONE in atti dal 03/09/1992

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 519 sub.1 confina a nord, nord-ovest, nord-est e sud-est, con stesso mappale sub.2 ed è interamente posto al di sotto del sub.2. Il mappale 519 confina a nord, nord-est, est e sud-est con part. 196, a sud-ovest195 e a nord-ovest con strada pubblica, via Codena.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo è stato eseguito rilievo puntuale del fabbricato, la scala di rappresentazione catastale non consente di apprezzare eventuali difformità di pochi centimetri delle misure. Graficamente il garage ha la stessa geometria di quella rilevata. È stata indicata l'altezza interna, lo spessore della scritta confonde la misura che sembra essere 2,80 m, mentre è stata rilevata un'altezza di 2,65 m. in planimetria catastale, nella parete che confina a nord-est con il sub.2, sono state rappresentate due aperture mentre, attualmente, ne è rimasta solo una. Inoltre la stessa parete è stata disegnata tutta allineata sul posto, invece è stata rilevata una rientranza di 19 cm. Non è stata disegnata la pertinenza esterna del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Nel grafico deve essere corretta la misura dell'altezza interna, 2,65 m rilevati contro i presunti 2,80 indicati. Dovrà essere corretta la rappresentazione delle aperture sulla parete di confine sul sub.2 e la stessa geometria della tramezzatura. La pertinenza esterna, ovvero il mappale su cui insiste il fabbricato deve essere rappresentato graficamente. In questo caso essendo già esistenti due subalterni ed essendo quindi lo spazio esterno comune ad entrambi, sarà necessario presentare un nuovo elaborato planimetrico in cui figurerà anche il nuovo subalterno che sarà bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2.

Deposito di nuova planimetria catastale: € 500,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Deposito di nuova elaborato planimetrico: € 400,00 + oneri e accessori (spesa condivisa con corpo 2)

Oneri Totali: € 756,20

NOTA: L'importo di € 756,20 è comprensivo di € 350,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA), € 50,00 di spese catastali e 200 € per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA).

Identificativo corpo 2: Fabbricato residenziale Fg..44 Mapp.519 Sub.2
Abitazione [A/7] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]

- foglio 44,
- particella 519,
- subalterno 2,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Codena n°12 ,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra e primo,
- comune Carrara,
- categoria A/7,
- classe U,
- consistenza 12 vani
- superficie catastale 245 mq (totale escluse aree scoperte 245 mq),
- rendita € 1.890,23

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19.11.2002 prot. N°206952 in atti dal 19.11.2002 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 122474.1/2002)
3. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19.11.2002 prot. N°206949 in atti dal 19.11.2002 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 122471.1/2002)
4. VARIAZIONE del 01.01.1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
5. COSTITUZIONE in atti dal 03/09/1992

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 519 sub.2 a piano terra confina a sud-est e sud-ovest con stesso mappale sub.1, a piano primo è, in parte, posto al di sopra del sub1. Il mappale 519 confina a nord, nord-est, est e sud-est con part. 196, a sud-ovest195 e a nord-ovest con strada pubblica, via Codena.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo è stato eseguito rilievo puntuale del fabbricato, la scala di rappresentazione catastale non consente di apprezzare eventuali difformità di pochi centimetri delle misure, sono state, comunque, riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano terra

- il piccolo bagno posto a fianco del locale cucina è stato ridotto,
- anche l'attuale locale cucina appare di dimensioni ridotte rispetto a quelle disegnate in planimetria catastale, è incerta anche la posizione dell'ingresso al locale,
- di conseguenza l'ambiente che attualmente ospita il biliardo è più grande di quello rappresentato,
- è stato eliminato un piccolo w.c. e, in parte, sostituito con un camino integrato ad una parete in muratura attrezzata. È stata chiusa, o integrata, a quella della zona biliardo, la relativa finestra,
- sono state abbattute le pareti divisorie che disimpegnavano la scala rispetto all'attuale spazio soggiorno/pranzo,
- sembra siano state modificate dimensioni e posizione delle finestre dello spazio che ospita il biliardo,
- non sono chiaramente leggibili i valori delle altezze interne indicate in planimetria catastale,
- non è più presente l'apertura verso il garage in corrispondenza del vano scala e la parete su cui era stata realizzata non è interamente allineata ma presenta una rientranza di 19 cm.

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Piano primo

- la porta finestra rilevata nel soggiorno sembra leggermente più stretta di quella riportata in planimetria catastale,
- il caposcala e i gradini di collegamento tra zona giorno e notte sono di geometria differente rispetto a quelli disegnati nei grafici catastali,
- non è stata rappresentata la porzione di parete che separa l'ingresso e la zona pranzo,
- la finestra del bagno piccolo è leggermente spostata, così come quelle delle camere 9 e 6 (ALLEGATO 8),
- non sono chiaramente leggibili i valori delle altezze interne indicate in planimetria catastale,
- la parete esterna in corrispondenza dell'ingresso e della zona pranzo è stata leggermente arretrata,
- gli spessori murari sembrano diversi da quelli ricavati durante il rilievo eseguito dalla CTU

Catastalmente non sono stati raffigurati gli ambienti della soffitta. Non è stata disegnata la pertinenza esterna del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Nel grafico devono essere corrette le seguenti difformità:

Piano terra

- il piccolo bagno posto a fianco del locale cucina è stato ridotto,
- anche l'attuale locale cucina appare di dimensioni ridotte rispetto a quelle disegnate in planimetria catastale, è incerta anche la posizione dell'ingresso al locale,
- di conseguenza l'ambiente che attualmente ospita il biliardo è più grande di quello rappresentato,
- è stato eliminato un piccolo w.c. e, in parte, sostituito con un camino integrato ad una parete in muratura attrezzata. È stata chiusa, o integrata, a quella della zona biliardo, la relativa finestra,
- sono state abbattute le pareti divisorie che disimpegnavano la scala rispetto all'attuale spazio soggiorno/pranzo,
- sembra siano state modificate dimensioni e posizione delle finestre dello spazio che ospita il biliardo,
- non sono chiaramente leggibili i valori delle altezze interne indicate in planimetria catastale,
- non è più presente l'apertura verso il garage in corrispondenza del vano scala e la parete su

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

cui era stata realizzata non è interamente allineata ma presenta una rientranza di 19 cm.

Piano primo

- la porta finestra rilevata nel soggiorno sembra leggermente più stretta di quella riportata in planimetria catastale,
- il caposcala e i gradini di collegamento tra zona giorno e notte sono di geometria differente rispetto a quelli disegnati nei grafici catastali,
- non è stata rappresentata la porzione di parete che separa l'ingresso e la zona pranzo,
- la finestra del bagno piccolo è leggermente spostata, così come quelle delle camere 9 e 6 (ALLEGATO 8),
- non sono chiaramente leggibili i valori delle altezze interne indicate in planimetria catastale,
- la parete esterna in corrispondenza dell'ingresso e della zona pranzo è stata leggermente arretrata,
- gli spessori murari sembrano diversi da quelli ricavati durante il rilievo eseguito dalla CTU

Dovrà essere integrata la rappresentazione planimetrica anche con il livello soffitta.

La pertinenza esterna, ovvero il mappale su cui insiste il fabbricato deve essere rappresentato graficamente. In questo caso essendo già esistenti due subalterni ed essendo quindi lo spazio esterno comune ad entrambi, sarà necessario presentare un nuovo elaborato planimetrico in cui figurerà anche il nuovo subalterno che sarà bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2.

Deposito di nuova planimetria catastale (con rappresentazione della soffitta): € 1 000,00 + 50 euro di spese + oneri e accessori (cassa previdenziale e Iva)

Deposito di nuova elaborato planimetrico: € 400,00 + oneri e accessori (spesa condivisa con il corpo 1)

Oneri Totali: € 1 587,20

NOTA: L'importo di € 1 587,20 è comprensivo di € 1000,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA), € 50,00 di spese catastali, € 200 per onorario tecnico abilitato e relativi oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA)

Identificativo corpo 3: Locale ad uso commerciale Fg.42 Mapp.424 Sub.4.

Locale ad uso studio e ufficio privato [A/10] sito in Carrara (MS) CAP: 54033, via Don Giovanni

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Minzoni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]

- foglio 42,
- particella 424,
- subalterno 4,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Don Giovanni Minzoni,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Carrara,
- categoria C/2,
- classe 9,
- consistenza 57 mq,
- superficie 70 mq,
- rendita € 276,72

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 02.02.2016 - protocollo n. MS0004496 in atti dal 02/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 988.1/2016)
2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
3. Variazione del 05/02/2013 protocollo n. MS0008964 in atti dal 05/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2020.1/2013). Con questo atto d'ufficio il fg.42 mapp. 286 sub.4 è stato trasformato nell'attuale fg.42 part.424 sub.4
4. VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
5. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

6. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: L'elaborato planimetrico catastale, che rappresenta la distribuzione dei vari subalterni all'interno del fabbricato, è parziale e non riporta la divisione e la relativa numerazione del piano terra. Non è quindi possibile descrivere quali subalterni confinano con quello oggetto di stima. Il mappale 424 confina a nord, nord-ovest con part. 421, a nord est con mapp.li 539, 702 e 704, a sud-ovest con strada pubblica, via Don Giovanni Minzoni. Inoltre la particella è in parte secata dalla particella 642 nella porzione d'angolo posta a sud-est

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo è stato eseguito rilievo puntuale dei locali e sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. non è stato rappresentato il bagno
2. sono riportate alcune scritte non leggibili
3. dovrà inoltre essere fatta la variazione catastale da C/2 (magazzini e locali di deposito) ad A/10 (Uffici e studi privati)
4. gli spessori murari sembrano differenti
5. il pilastro centrale ha sagoma diversa da quella rilevata
6. il profilo delle pareti perimetrali in alcuni punti mostra rientranze o allineamenti differenti da quelle presenti in loco.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Nei grafici deve essere disegnato il bagno, variati gli psessori murari, modificata la sagoma del pilastro e quella dell'intero locale, oltre a dover essere variata la categoria catastale.

Deposito di nuova planimetria catastale: € 500,00 + oneri e accessori

Oneri Totali: € 640,50

NOTA: L'importo di € 640,50 è comprensivo di € 500,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

Identificativo corpo 4: Terreno Fg.44 Mapp.171
agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Identificato al catasto Terreni:

[redacted]

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 44,
- particella 171,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità pascolo cespugliato,
- classe U,
- superficie catastale 225 mq,
- reddito dominicale: € 0,06 (£ 113),
- reddito agrario: € 0,02 (£ 45)

Derivante da:

1. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 171 confina a nord e nord-est con la part. 170, a sud-est con strada pubblica, via Codena e a sud-ovest con la part. 172.

[redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 44,
- particella 172,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità pascolo cespugliato,
- classe U,
- superficie catastale 282 mq,
- reddito dominicale: € 0,07 (£ 141),
- reddito agrario: € 0,03 (£ 56)

Derivante da:

1. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 172 confina a nord-est con le part. 171, a sud, ovest e nord-ovest con il mapp. 173, a sud-est con via Codena.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM• PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[

- classe 3,
- superficie catastale 541 mq,
- reddito dominicale: € 1,12 (£ 2.164),
- reddito agrario: € 1,82 (£ 3.517)

Derivante da:

1. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 187 confina a nord-est con strada pubblica, via Codena, a sud-sud-est e sud-ovest con il mapp. 188, a nord-ovest con part. 186.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi il mappale non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 7: Terreno Fg.44 Mapp.188
agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 44,
- particella 188,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità bosco ceduo,
- classe 3,
- superficie catastale 461 mq,
- reddito dominicale: € 0,21 (£ 415),
- reddito agrario: € 0,07 (£ 138)

Derivante da:

1. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 188 confina a nord-est e nord-ovest con la part. 187, a sud-ovest con fosso di Monterosso, oltre il quale si trova la part. 395, a sud-est con mapp. 442 e a nord-ovest con part. 186.

Quota e tipologia del diritto

- 3

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- U[redacted]

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi il mappale non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 8: Terreno Fg.44 Mapp.190
agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 44,
- particella 190,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità pascolo,
- classe 1,
- superficie catastale 448 mq,
- reddito dominicale: € 0,23 (£ 448),
- reddito agrario: € 0,12 (£ 224)

Derivante da:

1. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 190 confina a nord-nord-est con Strada dei Marti, oltre la quale si trova il mapp.206, a nord-ovest anche con part. 191, a sud-est con il mapp. 189, a sud-ovest con strada pubblica, via Codena.

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[

Identificativo corpo 9: Terreno Fg.44 Mapp.195
agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 44,
- particella 195,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità uliveto,
- classe 3,
- superficie catastale 631 mq,
- reddito dominicale: € 1,30 (£ 2.524),
- reddito agrario: € 2,12 (£ 4.102)

Derivante da:

1. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 195 confina a nord-est con le part. 519, a est-nord-est con il mapp. 196, a sud-sud con la part. 194 e a sud-ovest, ovest e nord-ovest con strada pubblica, via Codena

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

- [redacted]

[redacted]

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi il mappale non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 10: Terreno Fg.44 Mapp.196.
agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

S[redacted]

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 44,
- particella 196,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Uliveto,
- classe 3,
- superficie catastale 1.340 mq,
- reddito dominicale: € 2,77 (£ 5.360),
- reddito agrario: € 4,50 (£ 8.710)

Derivante da:

1. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 196 confina a nord-est e a nord-ovest con le part. 197, a est-sud-est con il mapp. 198 e 1293, a sud-ovest con la part. 195 e a ovest con mapp. 519 e strada pubblica, via Codena. Il mappale 196 contiene il fabbricato diruto identificato al mapp.530.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi il mappale non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 11: Terreno Fg.44 Mapp.198
agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 44,

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- particella 198,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità uliveto,
- classe 3,
- superficie catastale 813 mq,
- reddito dominicale: € 1,68 (£ 3.252),
- reddito agrario: € 2,73 (£ 5.285)

Derivante da:

1. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 198 confina a nord-est con le part. 197, a sud-est con il mapp. 1297, a sud-sud-est con la part. 1296, a sud-ovest con mapp. 1293 e a ovest-nord-ovest con mapp. 196.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[

- reddito dominicale: € 1,47 (£ 2.840),
- reddito agrario: € 0,66 (£ 1.278)

Derivante da:

1. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 205 confina a nord e nord-est con le part. 203, a sud-est con il mapp. 210, a sud-ovest con la part. 1520 e a sud-ovest con mapp. 531.

Quota e tipologia del diritto

- 3[redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi il mappale non è stato fisicamente identificato.

NOTA: Nell'atto di citazione di parte attrice del 03.04.2017 è erroneamente indicato il mappale 202 invece del mapp.205. La part. 202 però non è di proprietà dei soggetti coinvolti nel procedimento.

Identificativo corpo 13: Terreno Fg.44 Mapp.530.
agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 44,
- particella 530,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Fabb. diruto,
- classe ---,
- superficie catastale 12 mq,
- reddito dominicale: € --- (£ ---),
- reddito agrario: € --- (£ ---)

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Derivante da:

1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/03/2018 protocollo n. MS0009811 in atti dal 01/03/2018 BONIFICA FR (n. 846.1/2018)
2. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 530 è completamente circondato dal mappale 196.

Quota e tipologia del diritto

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo è stato eseguito rilievo metrico e fotografico dell'ingombro del piccolo manufatto ed è opinione della CTU che questo immobile non possa essere considerato un fabbricato diruto come definito dall'attuale categoria catastale poiché non ha le caratteristiche di questa tipologia di edifici.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuovo tipo mappale che permetta di accatastare l'immobile al Catasto fabbricati e non a quello terreni come nell'attuale identificativo catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Nel nuovo accatastamento l'immobile passerà dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati e cambierà la categoria dell'immobile che diventerà un C/2 (magazzino).

Oneri Totali per presentazione nuovo tipo mappale: € 1 500,00 complessivi

Note: L'importo di € 1500,0 è comprensivo di € 1276,19 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 160,00 di spese catastali.

Note generali sulla conformità catastale: Quando I fabbricati rurali versano in condizioni troppo deteriorate, vengono censiti con la qualità "fabbricato diruto". Il fabbricato in oggetto non ha le caratteristiche del fabbricato diruto sebbene il valore attribuibile a questo manufatto sia esiguo e il suo utilizzo possa essere solo legato alla attività agricola dei terreni circostanti.

Identificativo corpo 14: Terreno Fg.44 Mapp.531
agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

[redacted]

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 44,
- particella 531,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità bosco alto,
- classe 1,
- superficie catastale 800 mq,
- reddito dominicale: € 0,83 (£ 1.600),
- reddito agrario: € 0,37 (£ 720)

Derivante da:

1. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 531 confina a nord-nord-est con la part. 203, a est-sud-est con il mapp. 205, a sud-ovest con la part. 1297 e a nord-nord-ovest con mapp. 197.

Quota e tipologia del diritto

- 3[redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 15: Terreno Fg.44 Mapp.1293
agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 44,
- particella 1293,
- subalterno ---,

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- scheda catastale ---,
- qualità uliveto,
- classe 3,
- superficie catastale 689 mq,
- reddito dominicale: € 1,42 (£ 2.756),
- reddito agrario: € 2,31 (£ 4.479)

Derivante da:

1. FRAZIONAMENTO del 16/10/1997 in atti dal 16/10/1997 (n. 1916.1/1997)
1. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 1293 confina a nord e nord-est con mapp.198, a est con le part. 1296, a sud-est con il mapp. 1294, a sud-sud-ovest con la part. 193 e a sud-ovest con mapp. 194 e a ovest-nord-ovest con part. 196.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 16: Terreno Fg.44 Mapp.1296
agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 44,
- particella 1296,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità uliveto,
- classe 3,
- superficie catastale 234 mq,

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- reddito dominicale: € 0,48 (£ 936),
- reddito agrario: € 0,79 (£ 1.521)

Derivante da:

1. FRAZIONAMENTO del 16/10/1997 in atti dal 16/10/1997 (n. 1916.2/1997)
1. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 1296 confina a nord e nord-est con mapp.1297, a est-sud-est con la part. 1295, a sud-ovest con la part. 1293 e a nord-nord-ovest con mapp.198.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 17: Terreno Fg.44 Mapp.1297
agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 44,
- particella 1297,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità uliveto,
- classe 4,
- superficie catastale 1.686 mq,
- reddito dominicale: € 2,18 (£ 4.215),
- reddito agrario: € 3,48 (£ 6.744)

Derivante da:

1. FRAZIONAMENTO del 16/10/1997 in atti dal 16/10/1997 (n. 1916.3/1997)
1. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 1297 confina a nord e nord-est con mapp. 531, a est-sud-est con la part. 1520, a sud-ovest con la part.lle 1299, 1301, 1298 e 1296 e a ovest con mapp. 198.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[

[redacted]

Note generali sulla conformità catastale: La proprietà è unita e i vari mappali non sono fisicamente individuati quindi non è stato fisicamente identificato.

Identificativo corpo 18: Terreno Fg.44 Mapp.1301
agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 44,
- particella 1301,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità pascolo,
- classe 1,
- superficie catastale 127 mq,
- reddito dominicale: € 0,07 (£ 127),
- reddito agrario: € 0,03 (£ 64)

Derivante da:

1. FRAZIONAMENTO del 16/10/1997 in atti dal 16/10/1997 (n. 1916.4/1997)
1. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 1301 confina a nord-ovest, nord e nord-est con mapp.1297 e a sud-ovest con la part. 1300.

Quota e tipologia del diritto

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[

Identificativo corpo 19: Terreno Fg.44 Mapp.1520
agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 44,
- particella 1520,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità pascolo,
- classe 1,
- superficie catastale 833 mq,
- reddito dominicale: € 0,43,
- reddito agrario: € 0,22

Derivante da:

1. FRAZIONAMENTO del 22/11/2011 protocollo n. MS0117723 in atti dal 22/11/2011 presentato il 21/11/2011 (n. 117723.1/2011)
2. Impianto meccanografico del 02/09/1974

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 1520 confina a nord-est con mapp.205, a sud-est con la part. 544 e 1521, a sud-ovest con la part. 1521 e 206 e a nord-ovest con mapp. 1297.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[

d'aria e meno di un kilometro seguendo la viabilità carrabile. Carrara è raggiungibile percorrendo poco più di un kilometro. Nella zona sono presenti solo fabbricati a destinazione residenziale, di tipologia edilizia monofamiliare, a due, massimo tre livelli fuori terra. Il fabbricato in oggetto è isolato e circondato dai terreni che costituiscono la proprietà [redacted] a viabilità su cui si affaccia l'ingresso carrabile ai beni, via Codena, è frequentata da un traffico non intenso, limitato, prevalentemente, ai residenti nella frazione di Codena. Gli spazi di parcheggio pubblico sono inesistenti, un piccolo spazio di risulta in prossimità dei beni, all'interno di un mappale non di proprietà dei soggetti coinvolti nel procedimento, consente di far sostare massimo 3 veicoli fuori dalla proprietà [redacted]

La città di Carrara è dotata di ogni servizio, pubblico e privato, uffici comunali, presidi sanitari, scuole di ogni ordine e grado, farmacie, chiese, supermercati, negozi di varia natura merceologica, bar, ristoranti, etc.. A circa 450 mt di distanza dal fabbricato principale c'è la fermata della linea di autobus che collegano Carrara con Colonnata e Bergiola.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a bassa densità abitativa, a traffico limitato e senza spazi di parcheggio pubblici in prossimità del fabbricato.

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

Servizi offerti dalla zona: La zona di Codena offre scarsi servizi pubblici e privati, ma la città di Carrara è dotata di ogni tipo di ufficio pubblico e privato oltre alle attività commerciali di varia natura merceologica.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale a bassa densità abitativa.

Importanti centri limitrofi: I beni periziati sono a poco più di un kilometro dal centro della città di Carrara e a meno di un kilometro dalla frazione di Codena.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Carrara, e in particolare la frazione di Codena, è posta a circa 7 km (in linea d'aria) dal litorale e dalle sue attività commerciali e turistiche, mentre è a soli 2,5 km (in linea d'aria) dal punto di partenza per le visite alle famose 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: Fermata servizio autobus con capolinea a Carrara a circa 450 mt. La linea garantisce fermate sia nel tratto extraurbano che collega le frazioni di Colonnata e Bergiola.

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

2.2 CORPO 3

Il locale commerciale oggetto di stima è ubicato nelle immediate vicinanze del centro della città di Carrara. La zona è frequentata da un traffico soprattutto veicolare, non rientra nell'area di passeggio pedonale, sebbene sia poco distante da Piazza Matteotti e dalla più commerciale via Roma. Nella zona sono presenti fabbricati a destinazione residenziale a diversi piano fuori terra, ma anche uffici pubblici (Comune di Carrara, Polizia Municipale, INPS, INAIL, patronati, etc.). La viabilità su cui si affaccia il palazzo a cui appartiene il bene, via Don Giovanni Minzoni, è frequentata da un traffico veicolare piuttosto intenso. Gli spazi di parcheggio pubblico sono distribuiti lungo la viabilità e a circa 150 mt è ubicato l'ampio parcheggio di Piazza Matteotti.

La città di Carrara è dotata di ogni servizio, pubblico e privato, uffici comunali, presidi sanitari, scuole di ogni ordine e grado, farmacie, chiese, supermercati, negozi di varia natura merceologica, bar, ristoranti, etc..

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: mista residenziale, commerciale e terziaria, a traffico intenso con spazi di parcheggio pubblici in prossimità del fabbricato.

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

Servizi offerti dalla zona: La città di Carrara è dotata di ogni tipo di ufficio pubblico e privato oltre alle attività commerciali di varia natura merceologica.

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale, commerciale e terziaria.

Importanti centri limitrofi: Da Carrara è possibile raggiungere agevolmente la località turistica di Marina di Carrara e la città di Massa

Attrazioni paesaggistiche: La città di Carrara è posta a circa 6,5 km (in linea d'aria) dal litorale e dalle sue attività commerciali e turistiche ed è a soli 3 km (in linea d'aria) dal punto di partenza per le visite alle famose 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.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo 1: Garage Fg..44 Mapp.519 Sub.1

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Garage [C/6] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12

[redacted]

[redacted] presentato istanza di accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, in data 08.01.2021, per verificare l'esistenza di contratti di locazione sugli immobili di proprietà attrice e convenuta. Vista l'emergenza epidemiologica in corso, presentata l'istanza, una funzionaria dell'Agenzia delle Entrate ha contattato telefonicamente la sottoscritta e successivamente ha formalmente risposto alla sottoscritta comunicando quanto segue (si riporta testualmente quanto comunicato):

"[redacted]

Identificativo corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2

Abitazione [A/7] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12

[redacted]

NOTA: La CTU ha presentato istanza di accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, in data 08.01.2021, per verificare l'esistenza di contratti di locazione sugli immobili di proprietà attrice e convenuta. Vista l'emergenza epidemiologica in corso, presentata l'istanza, una funzionaria dell'Agenzia delle Entrate ha contattato telefonicamente la sottoscritta e successivamente ha formalmente risposto alla sottoscritta comunicando quanto segue (si riporta testualmente quanto comunicato):

"*In base alle scritture in possesso di questa Agenzia si attesta quanto segue:*

in relazione all'immobile sito in Carrara (MS) e identificato al catasto fabbricati al foglio 44 – mappale 519 non risultano registrati contratti di locazione

[redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

[redacted]

Identificativo corpo 3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4

Locale ad uso studio e ufficio privato [A/10] sito in Carrara (MS) CAP: 54033, via Don Giovanni Minzoni

Libero

NOTA: La CTU ha presentato istanza di accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, in data 08.01.2021, per verificare l'esistenza di contratti di locazione sugli immobili di proprietà attrice e convenuta. Vista l'emergenza epidemiologica in corso, presentata l'istanza, una funzionaria dell'Agenzia delle Entrate ha contattato telefonicamente la sottoscritta e successivamente ha formalmente risposto alla sottoscritta comunicando quanto segue (si riporta testualmente quanto comunicato):

"/[redacted]

Identificativo corpo 4: Terreno Fg.44 Mapp.171

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

Identificativo corpo 5: Terreno Fg.44 Mapp.172

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

Identificativo corpo 6: Terreno Fg.44 Mapp.187

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Libero

Identificativo corpo 7: Terreno Fg.44 Mapp.188

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

Identificativo corpo 8: Terreno Fg.44 Mapp.190

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

Identificativo corpo 9: Terreno Fg.44 Mapp.195

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

NOTA: [redacted]

Identificativo corpo 10: Terreno Fg.44 Mapp.196

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

NOTA: [redacted]

Identificativo corpo 11: Terreno Fg.44 Mapp.198

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

NOTA: [redacted]trofi ai corpi 1 e 2, abitati dalla Sig.ra Baruzzo Gabriella e da lei attualmente manutenuti e coltivati.

Identificativo corpo 12: Terreno Fg.44 Mapp.205

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

NOTA: [redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

lei attualmente manutenuti e coltivati.

Identificativo corpo 13: Terreno Fg.44 Mapp.530

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

NOTA: [redacted]

Identificativo corpo 14: Terreno Fg.44 Mapp.531

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

NOTA: [redacted]

Identificativo corpo 15: Terreno Fg.44 Mapp.1293

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

NOTA: [redacted]

Identificativo corpo 16: Terreno Fg.44 Mapp.1296

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

NOTA: [redacted]

Identificativo corpo 17: Terreno Fg.44 Mapp.1297

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

NOTA [redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Identificativo corpo 18: Terreno Fg.44 Mapp.1301

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

NOTA [redacted]

Identificativo corpo 19: Terreno Fg.44 Mapp.1520

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Libero

NOTA: [redacted]

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:*

- Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale presentata presso il Tribunale di Massa in data 07.04.2017 Rep.1018/2017, [redacted] Registrata a Massa il 19.12.2018 RG 1171 RP 8942. [redacted]

  NOTA: La Sez. D riporta: "*Il mappale 202 fg.44 non verrà trascritto in quanto non di proprietà del richiedente.*"
- Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale presentata presso il Tribunale di Massa in data 07.04.2017 Rep.1018/2017, [redacted] Registrata a Massa il 26.03.2019 RG 2602 RP 2004. Soggetto a favore Sig. Lazzarini Franco, soggetti contro Sig.ra Baruzzo Gabriella, Sig.ra Lazz[redacted]

  NOTA: La formalità di riferimento è RP 8942 del 19.12.2018

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

Nessuna

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuno

4.3 Misure Penali

Nessuna

Dati precedenti relativi al corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1

Dati precedenti relativi al corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2

Dati precedenti relativi al corpo 3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Dati precedenti relativi al corpo 4: Terreno Fg.44 Mapp.171

Dati precedenti relativi al corpo 5: Terreno Fg.44 Mapp.172

Dati precedenti relativi al corpo 6: Terreno Fg.44 Mapp.187

Dati precedenti relativi al corpo 7: Terreno Fg.44 Mapp.188

Dati precedenti relativi al corpo 8: Terreno Fg.44 Mapp.190

Dati precedenti relativi al corpo 9: Terreno Fg.44 Mapp.195

Dati precedenti relativi al corpo 10: Terreno Fg.44 Mapp.196

Dati precedenti relativi al corpo 11: Terreno Fg.44 Mapp.198

Dati precedenti relativi al corpo 13: Terreno Fg.44 Mapp.530

Dati precedenti relativi al corpo 14: Terreno Fg.44 Mapp.531

Dati precedenti relativi al corpo 15: Terreno Fg.44 Mapp.1293

Dati precedenti relativi al corpo 16: Terreno Fg.44 Mapp.1296

Dati precedenti relativi al corpo 17: Terreno Fg.44 Mapp.1297

Dati precedenti relativi al corpo 18: Terreno Fg.44 Mapp.1301

Dati precedenti relativi al corpo 19: Terreno Fg.44 Mapp.1520

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

4.1.2 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale presentata presso il Tribunale di Massa in data 07.04.2017 Rep.1018/2017, [redacted] Registrata a Massa il 26.03.2019 RG 2602 RP 2004. [redacted]

  NOTA: La formalità di riferimento è RP 8942 del 19.12.2018

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

Nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuno

4.3 Misure Penali

Nessuna

Dati precedenti relativi al corpo 12: Terreno Fg.44 Mapp.205

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Garage [C/6] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il mappale 519 sub.1 è posto a piano terra, senza alcun dislivello dall'esterno raggiungibile con gli autoveicoli.

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: ---

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2

Abitazione [A/7] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il mappale 519 sub.2 si sviluppa parte a piano terra, parte a piano primo e parte al livello mansarda. I locali a piano terra sono raggiungibili dall'esterno, attraversando il garage (sub.1, corpo 1) che ha il pavimento circa 15 cm più basso rispetto allo spazio interno (sub.2) I vani a piano primo sono internamente collegati con il piano terra e il livello mansarda grazie una scala in ferro a chiocciola a pianta quadrata. Dall'esterno si arriva al piano primo percorrendo una scala ad una rampa non dotata di servoscala per i 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: ---

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo 3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4

Locale ad uso studio e ufficio privato [A/10] sito in Carrara (MS) CAP: 54033, via Don Giovanni Minzoni

La CTU ha fatto richiesta all'Amministratore di Condominio, [redacted] i rendicontare la situazione del subalterno oggetto di stima. Si riporta testualmente quanto da lui dichiarato:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *"Dal Bilancio Preventivo 2020 dal 01.01.2020 al 31.12.2020, le spese del preventivo sono di € 638/00 (con versamento di due rate di € 319/00 cadauna. Il tutto salvo conguaglio che risulterà nel rendiconto consuntivo 2020 dal 01.01.2020 al 31.12.2020."*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *"Dai documenti contabili del Condominio dell'anno 2020 risultano versate: il saldo a debito dell'esercizio 2019 (31.12.2019) di € 107,85 + la somma del Bilancio Preventivo 2020 di € 638/00 totale versato € 745,85. Per cui non vi sono rate insolute o scadute, per l'esercizio 2020. Il tutto salvo conguaglio che risulterà nel rendiconto consuntivo 2020 dal 01.01.2020 al 31.12.2020."*

Millesimi di proprietà: " *I millesimi di proprietà del bene sono:*

Tab. A Generali proprietà mill. 21,73

Tab. Androne per pulizie, energia elettrica, manutenzioni, etc mill. 22,40"

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il mappale 424 sub.4 si sviluppa interamente a piano terra, con accesso direttamente dallo spazio esterno condominiale che non presenta dislivelli con l'ambiente interno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si allega Regolamento di condominio

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: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Titolare/Proprietario:

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM• PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 •
cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it / sara@uparchitettura.com• pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 •
c.f. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

[redacted]

Sono state quindi stabilite le seguenti corrispondenze:

ATTUALE IDENTIFICATIVO CATASTALE	IDENTIFICATIVO CESSATO CATASTO	IDENTIFICATIVO CATASTO MARIA BEATRICE
Fg.44 Mapp.171	Sez. E Fg.1 Mapp.681	Sez. A Codena Mapp.217
Fg.44 Mapp.172	Sez. E Fg.1 Mapp.323	Sez. A Codena Mapp.217
Fg.44 Mapp.187	Sez. E Fg.1 Mapp.339	Sez. A Codena Mapp.335
Fg.44 Mapp.188	Sez. E Fg.1 Mapp.338	Sez. A Codena Mapp.336
Fg.44 Mapp.190	Sez. E Fg.1 Mapp.340	Sez. A Codena Mapp.335
Fg.44 Mapp.195	Sez. E Fg.1 Mapp.319	Sez. A Codena Mapp.217

La CTU ha eseguito ricerche presso l'Archivio di Stato per ricostruire i vari passaggi di proprietà. Secondo i registri chiamati Catastino del Comunello di Codena , il **mapp.217** all'impianto del Catasto di Maria Beatrice, 1822, era di proprietà di Berti Alderano e Mattia F.lli fu Lorenzo per una rendita [redacted] Grazie ai registri immobiliari è stato possibile seguire i seguenti passaggi di proprietà:

1. dal Sig. Berti Alderano il bene è stato trasferito al Sig. Berti Giacomo fu Mattia il 05.02.1828,
2. [redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

[redacted]

Secondo i registri chiamati Catastino del Comunello di Codena , il **mapp.li 335 e 336**, all'impianto del

[redacted]

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 •
cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it / sara@uparchitettura.com• pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 •
c.f. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

pa

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

NOTA: Non risulta trascrizione di accettazione dell'eredità

Dati precedenti relativi al corpo 4: Terreno Fg.44 Mapp.171

Dati precedenti relativi al corpo 5: Terreno Fg.44 Mapp.172

Dati precedenti relativi al corpo 6: Terreno Fg.44 Mapp.187

Dati precedenti relativi al corpo 7: Terreno Fg.44 Mapp.188

Dati precedenti relativi al corpo 8: Terreno Fg.44 Mapp.190

Dati precedenti relativi al corpo 9: Terreno Fg.44 Mapp.195

[redacted]

- Fg. 44 Mapp. 519
- Fg. 44 Mapp. 196
- Fg. 44 Mapp. 530

Titolare/Proprietari:

[redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

[redacted]

Titolare/Proprietario:

[redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

[redacted]

Titolare/Proprietario:

[redacted]

Titolare/Proprietario:

[redacted]

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 •
cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it / sara@uparchitettura.com• pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 •
c.f. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 •
cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it / sara@uparchitettura.com• pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 •
c.f. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 •
cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it / sara@uparchitettura.com• pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 •
c.f. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 •
cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it / sara@uparchitettura.com• pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 •
c.f. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM• PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 •
cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it / sara@uparchitettura.com• pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 •
c.f. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 •
cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it / sara@uparchitettura.com• pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 •
c.f. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

ca)

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 •
cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it / sara@uparchitettura.com• pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 •
c.f. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1

Garage [C/6] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12

Identificativo corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2

Abitazione [A/7] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12

- Numero pratica: Licenza di Costruzione n° prot. 143 del 1965
- Intestazione: Lazzarini Gualtiero
- Tipo pratica: Licenza di Costruzione
- Per lavori: Costruzione edificio ad uso abitazione
- Oggetto: Nuova costruzione
- Presentazione in data 20.08.1965 al n. di prot. gen. 21237
- Rilascio in data 25.10.1965 al n. di prot. 21237 pratica 1220

- Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n°684/2002

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- Intestazione: [redacted]
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: Esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e restauro conservativo
- Oggetto: manutenzione ordinaria e restauro conservativo di gronde, canale, pluviali e ringhiere.
- Presentazione in data 28.10.2002 al n. di prot. gen. 43356

- Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n°133/2002
- Intestazione: [redacted]
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: Costruzione di recinzione
- Oggetto: Costruzione di recinzione
- Presentazione in data 04.03.2002 al n. di prot. gen. 8814

- ✗ Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n°385/2005
- ✗ Intestazione: [redacted]
- ✗ Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- ✗ Per lavori: Rifacimento di rivestimenti, pavimentazioni, sostituzione elemnti impianto igienico sanitari, revisione impianti manutenzione gronde e pluviali, rinforzo soletta copertura vano garage, sistemazione fognatura nera e bianca.
- ✗ Oggetto: Manutenzione ordinaria
- ✗ Presentazione in data 07.07.2005 al n. di prot. gen. 26612

- ✔ Numero pratica: Comunicazione di Inizio Lavori n°1754 del 06.06.2009
- ✔ Intestazione: [redacted]
- ✔ Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori
- ✔ Per lavori: Intervento sulle facciate, riparazione pluviali e grondaie
- ✔ Oggetto: Manutenzione ordinaria
- ✔ Presentazione in data 05.06.2009 al n. di prot. gen. 26576

Dati precedenti relativi al corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1

Dati precedenti relativi al corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Identificativo corpo 3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4

Locale ad uso studio e ufficio privato [A/10] sito in Carrara (MS) CAP: 54033, via Don Giovanni Minzoni

- Numero pratica: 3° Variante a Licenza Edilizia n°297 del 07.09.1966
- Intestazione: [redacted]
- Tipo pratica: Variante a Licenza Edilizia
- Per lavori: Costruzione di un fabbricato da adibire ad uso abitazione civile
- Oggetto: Nuova costruzione
- Presentazione in data 26.05.1970
- Rilascio in data 22.12.1970 al n. di prot. 14311/928

NOTA: Sulla copertina del faldone relativo alla pratica si fa riferimento ad una pratica iniziale n°74 del 1966 che però non è stata trovata negli archivi del Comune di Carrara.

- Numero pratica: Concessione Edilizia onerosa n°259 del 06.10.1995
- [redacted] a titolo oneros[redacted]
- Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a studio sanitario
- Oggetto: Cambio di destinazione d'uso
- Presentazione in data 02.10.1995 prot. 35891
- Rilascio in data 06.10.1995 al n. di prot. 259

- Numero pratica: Attestazione di Conformità n°512 del 2001
- Intestazione: [redacted]
- Tipo pratica: Attestazione di Conformità
- Per lavori: Realizzazione servizio igienico per soggetti diversamente abili
- Oggetto: Attestazione di Conformità
- Presentazione in data 07.08.2001

NOTA: Il tecnico incaricato ha presentato richiesta di archiviazione della pratica per opere non realizzate in data 21.12.2006

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Dati precedenti relativi al corpo 3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4

7.1Conformità edilizia:

Identificativo corpo 1: Garage Fg..44 Mapp.519 Sub.1
Garage [C/6] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12

Identificativo corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2
Abitazione [A/7] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unica pratica edilizia corredata da grafici con i quali poter fare un confronto con l'attuale stato di fatto è l'originaria Licenza di Costruzione n°1220 del 1965. Nel faldone sono stati visionati due differenti progetti di cui solo la seconda soluzione con il visto di approvazione. Il progetto è stato modificato a matita, probabilmente a seguito di sopralluogo dei tecnici comunali al termine dei lavori, il 14.07.1966,. Analoga conferma è fornita dal verbale redatto dal tecnico accertatore del 14.07.1966. Esiste una oggettiva difficoltà interpretativa dei disegni di progetto poiché le modifiche apportate a matita non sempre corrispondono allo stato attuale dell'immobile sia planimetricamente che prospetticamente. Inoltre alcuni prospetti non sono stati rappresentati e i grafici catastali, che dovrebbero servire come confronto con i disegni comunali, hanno una scala di definizione tale da non consentire una lettura dei disegni chiara in tutti i suoi particolari. Alcune variazioni disegnate a matita non sono state riscontrate sul posto e non sono state riportate in planimetria catastale e sembra che anche nel progetto comunale siano state dichiarate come non eseguite (es. il portico con archi non si capisce se sia mai stato realizzato). Si precisa comunque che presso il Comune di Carrara era piuttosto frequente correggere in questo modo le difformità realizzate rispetto al progetto presentato ed emerse durante il sopralluogo di verifica, a fine lavori, dei tecnici comunali. Tali variazioni a matita sono quindi da ritenersi come avallate dall'Ufficio Urbanistica a seguito della redazione del verbale del 14.07.1966. Per completezza si indicano le difformità tra i grafici di progetto e la situazione rilevata dalla CTU:

Piano Terra

1. la distribuzione interna è stata modificata, il locale WC attualmente è stato spostato in una diversa posizione, e al posto di quello di progetto è stato realizzato una parete d'arredo con camino incorporato,

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

2. il locale sotto la scala esterna di accesso al piano primo nei grafici non è accessibile mentre attualmente è dotato di una apertura senza infisso (nel catastale del 1980 l'accesso è indicato),
3. Le altezze interne sono differenti,
4. è stato rappresentato solo a matita e a mano libera una porzione di ambiente seminterrato che ospita anche la scala a chiocciola di collegamento tra i vari livelli del fabbricato (nel catastale del 1980 questo volume è rappresentato coerentemente a quello disegnato a matita),
5. sono state misurate alcune lunghezze che si differenziano rispetto a quelle di progetto per più del 2% concesso dalla normativa vigente.

Piano Primo

1. La scala interna che collega i due livelli di questo piano ha una sagoma differente da quella di progetto,
2. non sono state realizzate due partizioni interne in corrispondenza della scala al punto 1 (nella planimetria catastale non figurano),
3. non è stata rappresentata la scala a chiocciola, che è indicata solo a matita a piano terra,
4. non è stato realizzato il portico esterno ad archi che è stato disegnato a matita (non esiste nel catastale),
5. sono state indicate diverse modifiche di pareti o tramezzature e di misure solo a matita.

Prospetto Ovest

1. Sono stati rappresentati due setti murari (uno in corrispondenza dell'angolo nord della casa e uno che dovrebbe affiancare la scala esterna di accesso al piano primo) esterni al fabbricato che però non sono stati mai costruiti,
2. è stata modificata la posizione di una finestra e due porta-finestra sono state trasformate in finestra a piano terra,
3. i parapetti del terrazzo sono differenti da quelli rappresentati,
4. non è stata indicata la canna fumaria del camino del salotto e del piano terra,
5. non è stato realizzato il portico disegnato a matita,
6. non è stato rappresentato il parcheggio esterno coperto dal giardino.

Prospetto Sud

1. Non sono state disegnate le due finestre del piano mansarda,
2. il tettuccio sopra la porta d'ingresso disegnato nei grafici è differente da quello realizzato,
3. non è stata realizzata la finestra a fianco della porta d'ingresso sebbene, essendo una delle modifiche eseguite a matita sul progetto originario, non si comprende bene se tale indicazione

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

sia un infisso o semplicemente la graficizzazione della realizzazione del nuovo volume in aggetto,

4. a matita sono state modificate la porta finestra della sala e quella della zona pranzo in analogia a quelle realizzate, mentre a piano terra la porta posta a fianco dell'accesso al garage è stata modificata in finestra.

Regolarizzabili mediante: Pratica S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: La regolarizzazione dell'immobile comporterà una articolata ricostruzione di quanto effettivamente realizzato al momento della costruzione dell'immobile e quanto modificato nel tempo. Dovranno essere corrette tutte le difformità riscontrabili e potrà essere utile il confronto tra tra il progetto del 1965, l'accatastamento del 1980 e lo stato attuale. Le irregolarità comunque riguardano sia differenze planimetriche che di prospetto. Alcune modifiche sono già state registrate, riportate a matita e confermate dall'accatastamento del 1980. Alcune variazioni disegnate a matita non sono state però riscontrate sul posto e non sono state riportate in planimetria catastale e sembra che anche nel progetto comunale siano state dichiarate come non eseguite. Attualmente il posto auto coperto non può essere sanato e dovrà essere reso inaccessibile con la chiusura dell'ingresso.

Pratica C.I.L.A. (onorario tecnico abilitato): € 2.000,00
Sanzione prevista e diritti di segreteria: € 1.060,00
Oneri Totali: **€ 3.060,00 + oneri e accessori**

Note sulla conformità edilizia:

Il piano mansarda non è stato rappresentato nei grafici di progetto ma in quanto sottotetto non agibile, a causa delle altezze rilevate, non si configura come una irregolarità urbanistica. Nella pertinenza del fabbricato è presente un manufatto agricolo (pollaio), che se realizzato antecedentemente al 1977 non necessita di nessuna autorizzazione urbanistica e quindi può essere mantenuto in essere.

Sono stati visionati gli aerofotogrammetrici presenti nel sito della regione Toscana ma la dimensione del manufatto e la posizione, tra la vegetazione, non consentono di individuare il bene; si intravede una macchia bianca nella stessa posizione nella presa fotografica del 1978 ma non è possibile avere certezza che corrisponda al pollaio. Se non fosse stato realizzato prima del 1977 dovrebbe essere demolito.

Nel caso in cui la proprietà possedesse documentazione che attesti la realizzazione del posto auto coperto, attualmente insanabile, risalente al periodo di validità della Licenza Edilizia, e fosse in grado di assumersi la responsabilità di dichiararne la realizzazione al 1965/1966, anche per questo volume

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

potrebbe essere perseguito il tentativo di sanatoria che dovrebbe comunque essere concordato con l'Ufficio Urbanistica del Comune.

Dati precedenti relativi al corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1

Dati precedenti relativi al corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2

Note sulla conformità:

Identificativo corpo 3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4

Locale ad uso studio e ufficio privato [A/10] sito in Carrara (MS) CAP: 54033, via Don Giovanni Minzoni

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il progetto approvato nel 1970 rimane punto di riferimento per le dimensioni complessive del locale. Il verbale di sopralluogo del 29.12.1970 certifica lo stato dei luoghi conforme al progetto in terza variante depositato presso il Comune di Carrara. L'apparente incongruenza tra la data di ultimazione dei lavori (15.03.1070) e il deposito del progetto (22.12.1970) è giustificato dal fatto che all'epoca poteva accadere spesso che a lavori terminati venisse eseguito un ultimo deposito con le modifiche realizzate nel corso delle lavorazioni. Le attuali partizioni presenti sono amovibili quindi non costituiscono irregolarità edilizia. Nei disegni originali non esiste però il locale bagno che compare per la prima volta nel grafico allegato alla pratica del 1995 per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a studio sanitario e uffici. Non è quindi chiaro quando siano stati eseguiti i relativi lavori. Non si capisce esattamente quali lunghezze indichino le misure riportate nel progetto del 1970. Queste ultime sono, comunque, leggermente differenti da quelle rilevate nonostante complessivamente rispettino il discostamento del 2% concesso per legge. Il locale, secondo la restituzione grafica eseguita dalla CTU in base alle misure rilevate, risulta leggermente inclinato rispetto al grafico di progetto. È comunque evidente che, la sagoma del bene, non è stata modificata dal momento della sua costruzione ad oggi, Bisogna inoltre ricordare che la presenza delle partizioni interne ha impedito di eseguire alcune misurazioni di verifica.

Regolarizzabili mediante: Pratica C.I.L.A. per comunicazione tardiva di opere interne (realizzazione del servizio igienico)

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere dichiarata la realizzazione del servizio igienico con la presentazione di una pratica C.I.L.A. che comporterà la corresponsione di una multa di € 1000,00, oltre alle spese relative all'onorario di un tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia.

Pratica C.I.L.A. (onorario tecnico abilitato): € 1.500,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Sanzione prevista e diritti di segreteria: € 1.060,00
Oneri Totali: **€ 2.560,00 + oneri e accessori**

Note sulla conformità edilizia: Si precisa che le considerazioni relative alla conformità del bene sono limitate al solo subalterno visitato dalla CTU ma che la conformità del fabbricato al progetto della Licenza Edilizia del 1970, coinvolge anche gli altri subalterni non controllati, per ovvi motivi, dalla sottoscritta. Eventuali variazioni di infissi o chiusure di terrazze o altri interventi non autorizzati, potrebbero determinare non conformità al progetto

Dati precedenti relativi al corpo 3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4

Note sulla conformità:
Identificativo corpo 13: Terreno Fg.44 Mapp.530
agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Note sulla conformità edilizia: Non sono state trovate pratiche edilizie relative a questo manufatto agricolo, se realizzato antecedentemente al 1977 non necessita di nessuna autorizzazione urbanistica e quindi può essere mantenuto in essere. Il relativo accatastamento lo dichiara come esistente in quanto fabbricato rurale dall'impianto meccanografico del 1974.
Sono stati visionati gli aerofotogrammetrici presenti nel sito della regione Toscana ma la dimensione del manufatto e la posizione, tra la vegetazione, non consentono di individuare il bene. Se non fosse stato realizzato prima del 1977 dovrebbe essere demolito.
Dati precedenti relativi al corpo 13: Terreno Fg.44 Mapp.530

7.2 Conformità urbanistica:

Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via Codena

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna • Aree a prevalente naturalita' diffusa Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e le aree a prevalente naturalita' (V2) • Zona Territoriale Omogenea "E" • Disciplina del patrimonio edilizio esistente – Classe 4 -
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna, Art.12 delle NTA • Aree a prevalente naturalita' diffusa, le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della V*ariante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale, Art.44 NTA, e le aree a prevalente naturalita' (V2), Art. 46 NTA • Zona Territoriale Omogenea "E", Art. 3 delle NTA. • Disciplina del patrimonio edilizio esistente – Classe 4 - Art. 25 e 63 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): • Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata,

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	• Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.16 c. 4 Capo V della Disciplina di Piano Sistema idrografico della Toscana.- (fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'Allegato L) dell'elaborato 7B, intera particella Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1

Dati precedenti relativi al corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2

Note sulla conformità urbanistica:

Identificativo corpo 1: Garage Fg..44 Mapp.519 Sub.1

Garage [C/6] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12

Identificativo corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2

Abitazione [A/7] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unica pratica edilizia corredata da grafici con i quali poter fare un confronto con l'attuale stato di fatto è l'originaria Licenza di Costruzione n°1220 del 1965. Nel faldone sono stati visionati due differenti progetti di cui solo la seconda soluzione con il visto di approvazione. Il progetto è stato modificato a matita, probabilmente a seguito di sopralluogo dei tecnici comunali al termine dei lavori, il 14.07.1966,. Analoga conferma è fornita dal verbale redatto dal tecnico accertatore del 14.07.1966. Esiste una oggettiva difficoltà interpretativa dei disegni di progetto

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

poiché le modifiche apportate a matita non sempre corrispondono allo stato attuale dell'immobile sia planimetricamente che prospetticamente. Inoltre alcuni prospetti non sono stati rappresentati e i grafici catastali, che dovrebbero servire come confronto con i disegni comunali, hanno una scala di definizione tale da non consentire una lettura dei disegni chiara in tutti i suoi particolari. Alcune variazioni disegnate a matita non sono state riscontrate sul posto e non sono state riportate in planimetria catastale e sembra che anche nel progetto comunale siano state dichiarate come non eseguite (es. il portico con archi non si capisce se sia mai stato realizzato). Si precisa comunque che presso il Comune di Carrara era piuttosto frequente correggere in questo modo le difformità realizzate rispetto al progetto presentato ed emerse durante il sopralluogo di verifica, a fine lavori, dei tecnici comunali. Tali variazioni a matita sono quindi da ritenersi come avallate dall'Ufficio Urbanistica a seguito della redazione del verbale del 14.07.1966. Per completezza si indicano le difformità tra i grafici di progetto e la situazione rilevata dalla CTU:

Piano Terra

6. la distribuzione interna è stata modificata, il locale WC attualmente è stato spostato in una diversa posizione, e al posto di quello di progetto è stato realizzato una parete d'arredo con camino incorporato,
7. il locale sotto la scala esterna di accesso al piano primo nei grafici non è accessibile mentre attualmente è dotato di una apertura senza infisso (nel catastale del 1980 l'accesso è indicato),
8. Le altezze interne sono differenti,
9. è stato rappresentato solo a matita e a mano libera una porzione di ambiente seminterrato che ospita anche la scala a chiocciola di collegamento tra i vari livelli del fabbricato (nel catastale del 1980 questo volume è rappresentato coerentemente a quello disegnato a matita),
10. sono state misurate alcune lunghezze che si differenziano rispetto a quelle di progetto per più del 2% concesso dalla normativa vigente.

Piano Primo

1. La scala interna che collega i due livelli di questo piano ha una sagoma differente da quella di progetto,
2. non sono state realizzate due partizioni interne in corrispondenza della scala al punto 1 (nella planimetria catastale non figurano),
3. non è stata rappresentata la scala a chiocciola, che è indicata solo a matita a piano terra,
4. non è stato realizzato il portico esterno ad archi che è stato disegnato a matita (non esiste nel catastale),
5. sono state indicate diverse modifiche di pareti o tramezzature e di misure solo a matita.

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Prospetto Ovest

1. Sono stati rappresentati due setti murari (uno in corrispondenza dell'angolo nord della casa e uno che dovrebbe affiancare la scala esterna di accesso al piano primo) esterni al fabbricato che però non sono stati mai costruiti,
2. è stata modificata la posizione di una finestra e due porta-finestra sono state trasformate in finestra a piano terra,
3. i parapetti del terrazzo sono differenti da quelli rappresentati,
4. non è stata indicata la canna fumaria del camino del salotto e del piano terra,
5. non è stato realizzato il portico disegnato a matita,
6. non è stato rappresentato il parcheggio esterno coperto dal giardino.

Prospetto Sud

1. Non sono state disegnate le due finestre del piano mansarda,
2. il tettuccio sopra la porta d'ingresso disegnato nei grafici è differente da quello realizzato,
3. non è stata realizzata la finestra a fianco della porta d'ingresso sebbene, essendo una delle modifiche eseguite a matita sul progetto originario, non si comprende bene se tale indicazione sia un infisso o semplicemente la graficizzazione della realizzazione del nuovo volume in aggetto,
4. a matita sono state modificate la porta finestra della sala e quella della zona pranzo in analogia a quelle realizzate, mentre a piano terra la porta posta a fianco dell'accesso al garage è stata modificata in finestra.

Regolarizzabili mediante: Pratica S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: La regolarizzazione dell'immobile comporterà una articolata ricostruzione di quanto effettivamente realizzato al momento della costruzione dell'immobile e quanto modificato nel tempo. Dovranno essere corrette tutte le difformità riscontrabili e potrà essere utile il confronto tra tra il progetto del 1965, l'accatastamento del 1980 e lo stato attuale. Le irregolarità comunque riguardano sia differenze planimetriche che di prospetto. Alcune modifiche sono già state registrate, riportate a matita e confermate dall'accatastamento del 1980. Alcune variazioni disegnate a matita non sono state però riscontrate sul posto e non sono state riportate in planimetria catastale e sembra che anche nel progetto comunale siano state dichiarate come non eseguite. Attualmente il posto auto coperto non può essere sanato e dovrà essere reso inaccessibile con la chiusura dell'ingresso.

Pratica C.I.L.A. (onorario tecnico abilitato): € 2.000,00
Sanzione prevista e diritti di segreteria: € 1.060,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Oneri Totali: € 3.060,00 + oneri e accessori

Note sulla conformità urbanistica urbanistica:

Il piano mansarda non è stato rappresentato nei grafici di progetto ma in quanto sottotetto non agibile, a causa delle altezze rilevate, non si configura come una irregolarità urbanistica. Nella pertinenza del fabbricato è presente un manufatto agricolo (pollaio), che se realizzato antecedentemente al 1977 non necessita di nessuna autorizzazione urbanistica e quindi può essere mantenuto in essere.

Sono stati visionati gli aerofotogrammetrici presenti nel sito della regione Toscana ma la dimensione del manufatto e la posizione, tra la vegetazione, non consentono di individuare il bene; si intravede una macchia bianca nella stessa posizione nella presa fotografica del 1978 ma non è possibile avere certezza che corrisponda al pollaio. Se non fosse stato realizzato prima del 1977 dovrebbe essere demolito.

Nel caso in cui la proprietà possedesse documentazione che attesti la realizzazione del posto auto coperto, attualmente insanabile, risalente al periodo di validità della Licenza Edilizia, e fosse in grado di assumersi la responsabilità di dichiararne la realizzazione al 1965/1966, anche per questo volume potrebbe essere perseguito il tentativo di sanatoria che dovrebbe comunque essere concordato con l'Ufficio Urbanistica del Comune.

Dati precedenti relativi al corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1

Dati precedenti relativi al corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema collinare e pedecollinare, subsistema pedecollinare, Centro citta'

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	• Nuclei storici Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • R2 Edifici eterogenei costruiti con criteri regolari e/o pianificati, • Sottozona H3 - Verde privato, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema insediativo - Territorio urbanizzato. La residenza in aggiunta (R5) • Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Classe 4 • Zona Territoriale Omogenea "A".
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema collinare e pedecollinare, (Art. 9 NTA), subsistema pedecollinare (Art. 11 NTA), U.T.O.E. n° 12, Centro città (Allegato A) • Nuclei storici (Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • R2 Edifici eterogenei costruiti con criteri regolari e/o pianificati, • Sottozona H3 - Verde privato, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema insediativo - Territorio urbanizzato. (Art.60 NTA). La residenza in aggiunta (R5) (Art. 72 NTA) • Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Classe 4 (Art. 25 e 63 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "A" (Art. 3 delle NTA).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.1 - Pericolosità geologica bassa, • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3I - Pericolosità geologica medio-

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	elevata per caratt. geotecniche, • Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica del Piano Strutturale approvato con Del. n° 28 del 16/03/2012 Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 : Area I4 - PIME - Pericolosità Idraulica Molto Elevata, • Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P3 - pericolosita' da alluvione fluviale elevata - Delibere n° 231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale , • Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R4 - rischio da alluvione fluviale molto elevato - Delibere n° 231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale, • Presenza canale del Reticolo Idrografico Regione Toscana. Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Aree pericolosità idraulica molto elevata – i4 – ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione elevata – P3 – ai sensi del PGRA D.Lgs49/2010 - Art. 44, 45 e 46 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità urbanistica:

Identificativo corpo 3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4

Locale ad uso studio e ufficio privato [A/10] sito in Carrara (MS) CAP: 54033, via Don Giovanni

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il progetto approvato nel 1970 rimane punto di riferimento per le dimensioni complessive del locale. Il verbale di sopralluogo del 29.12.1970 certifica lo stato dei luoghi conforme al progetto in terza variante depositato presso il Comune di Carrara. L'apparente incongruenza tra la data di ultimazione dei lavori (15.03.1070) e il deposito del progetto (22.12.1970) è giustificato dal fatto che all'epoca poteva accadere spesso che a lavori terminati venisse eseguito un ultimo deposito con le modifiche realizzate nel corso delle lavorazioni. Le attuali partizioni presenti sono amovibili quindi non costituiscono irregolarità edilizia. Nei disegni originali non esiste però il locale bagno che compare per la prima volta nel grafico allegato alla pratica del 1995 per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a studio sanitario e uffici. Non è quindi chiaro quando siano stati eseguiti i relativi lavori. Non si capisce esattamente quali lunghezze indichino le misure riportate nel progetto del 1970. Queste ultime sono, comunque, leggermente differenti da quelle rilevate nonostante complessivamente rispettino il discostamento del 2% concesso per legge. Il locale, secondo la restituzione grafica eseguita dalla CTU in base alle misure rilevate, risulta leggermente inclinato rispetto al grafico di progetto. È comunque evidente che, la sagoma del bene, non è stata modificata dal momento della sua costruzione ad oggi, Bisogna inoltre ricordare che la presenza delle partizioni interne ha impedito di eseguire alcune misurazioni di verifica.

Regolarizzabili mediante: Pratica C.I.L.A. per comunicazione tardiva di opere interne (realizzazione del servizio igienico)

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere dichiarata la realizzazione del servizio igienico con la presentazione di una pratica C.I.L.A. che comporterà la corresponsione di una multa di € 1000,00, oltre alle spese relative all'onorario di un tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia.

Pratica C.I.L.A. (onorario tecnico abilitato): € 1.500,00
Sanzione prevista e diritti di segreteria: € 1.060,00
Oneri Totali: **€ 2.560,00 + oneri e accessori**

Note sulla conformità edilizia: Si precisa che le considerazioni relative alla conformità del bene sono limitate al solo subalterno visitato dalla CTU ma che la conformità del fabbricato al progetto della Licenza Edilizia del 1970, coinvolge anche gli altri subalterni non controllati, per ovvi motivi, dalla sottoscritta. Eventuali variazioni di infissi o chiusure di terrazze o altri interventi non autorizzati, potrebbero determinare non conformità al progetto

Dati precedenti relativi al corpo 3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna • Aree a prevalente naturalita' diffusa Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' • Zona Territoriale Omogenea "E"
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' (Art.44 NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n°

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata , • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.16 c. 4 Capo V della Disciplina di Piano Sistema idrografico della Toscana.- (fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'Allegato L) dell'elaborato 7B, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • - Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 4: Terreno Fg.44 Mapp.171

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna • Aree a prevalente naturalita' diffusa Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 • Zona Territoriale Omogenea "E"
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 (Art.44 NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata , • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.16 c. 4 Capo V della Disciplina di Piano Sistema idrografico della Toscana.- (fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'Allegato L) dell'elaborato 7B,

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	• DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • - Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 5: Terreno Fg.44 Mapp.172

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna • Aree a prevalente naturalita' diffusa Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 • Zona Territoriale Omogenea "E"
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 (Art.44 NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.b - Pericolosità geologica elevata PFE, • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.4 - Pericolosità geologica molto elevata - PFME, • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • Fascia di rispetto elettrodotti, metanodotti e attr. tecnologiche, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), • Adiacenza canale del Reticolo Idrografico Regione Toscana., Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T.

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con TR<30 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, • Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con 30< TR <200 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 6: Terreno Fg.44 Mapp.187

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna • Aree a prevalente naturalita' diffusa Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 • Zona Territoriale Omogenea "E"
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 (Art.44 NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3b - Pericolosità geologica elevata PFE, • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.4 – Pericolosità geologica molto elevata - PFME, • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • Fascia di rispetto elettrodotti, metanodotti e attr. tecnologiche, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), • Adiacenza canale del Reticolo Idrografico Regione Toscana. Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T.

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con TR<30 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, • Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con 30< TR <200 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 7: Terreno Fg.44 Mapp.188

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna, • Aree a prevalente naturalita' diffusa, Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna,

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 • Zona Territoriale Omogenea "E"
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 (Art.44 NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata, • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3b - Pericolosità geologica elevata - PFE, in parte • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • Fascia di rispetto elettrodotti, metanodotti e attr. tecnologiche, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con TR<30 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, • Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con 30< TR <200 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 8: Terreno Fg.44 Mapp.190

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna, • Aree a prevalente naturalita' diffusa, Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:*

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	• Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 • Zona Territoriale Omogenea "E"
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 (Art.44 NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata, • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.16 c. 4 Capo V della Disciplina di Piano Sistema idrografico della Toscana.- (fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'Allegato L) dell'elaborato 7B, Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 9: Terreno Fg.44 Mapp.195

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna, • Aree a prevalente naturalita' diffusa, Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 • Zona Territoriale Omogenea "E"
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 (Art.44

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata, • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.4 - Pericolosità geologica molto elevata - PFME, • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.16 c. 4 Capo V della Disciplina di Piano Sistema idrografico della Toscana.- (fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'Allegato L) dell'elaborato 7B, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Dati precedenti relativi al corpo 10: Terreno Fg.44 Mapp.196

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna, • Aree a prevalente naturalita' diffusa, Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 • Zona Territoriale Omogenea "E"
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 (Art.44 NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo	SI

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

di carattere urbanistico:	• Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata, • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.4 - Pericolosità geologica molto elevata - PFME, • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.16 c. 4 Capo V della Disciplina di Piano Sistema idrografico della Toscana.- (fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'Allegato L) dell'elaborato 7B, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), • Fascia di rispetto elettrodotti, metanodotti e attr. tecnologiche, Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 11: Terreno Fg.44 Mapp.198

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna, • Aree a prevalente naturalita' diffusa, Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 • Zona Territoriale Omogenea "E"
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 (Art.44 NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n°

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata, • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.4 - Pericolosità geologica molto elevata - PFME, • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • Fascia di rispetto elettrodotti, metanodotti e attr. tecnologiche, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS, • Aree esterne al perimetro di studio di microzonazione sismica di 1° livello,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 12: Terreno Fg.44 Mapp.205

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012,

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	• Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna, • Aree a prevalente naturalita' diffusa, Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 • Zona Territoriale Omogenea "E"
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 (Art.44 NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata, • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	Paesaggistico - Art.16 c. 4 Capo V della Disciplina di Piano Sistema idrografico della Toscana.- (fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'Allegato L) dell'elaborato 7B, Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Identificativo corpo 13: Terreno Fg.44 Mapp.530

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Note sulla conformità: Non sono state trovate pratiche edilizie relative a questo manufatto agricolo, se realizzato antecedentemente al 1977 non necessita di nessuna autorizzazione urbanistica e quindi può essere mantenuto in essere. Il relativo accatastamento lo dichiara come esistente, in quanto fabbricato rurale, dall'impianto meccanografico del 1974.

Sono stati visionati gli aerofotogrammetrici presenti nel sito della regione Toscana ma la dimensione del manufatto e la posizione, tra la vegetazione, non consentono di individuare il bene. Se non fosse stato realizzato prima del 1977 dovrebbe essere demolito.

Dati precedenti relativi al corpo 13: Terreno Fg.44 Mapp.530

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna, • Aree a prevalente naturalita' diffusa, Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 • Zona Territoriale Omogenea "E"
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 (Art.44 NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata, • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.4 - Pericolosità geologica molto elevata - PFME, • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • Fascia di rispetto elettrodotti, metanodotti e attr. tecnologiche, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.16 c. 4 Capo V della Disciplina di Piano Sistema idrografico della Toscana.- (fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'Allegato L) dell'elaborato 7B, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS, • Aree esterne al perimetro di studio di microzonazione sismica di 1° livello,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 14: Terreno Fg.44 Mapp.531

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna, • Aree a prevalente naturalita' diffusa, Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2, • Zona Territoriale Omogenea "E",
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 (Art.44 NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata, • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23,

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	• DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.16 c. 4 Capo V della Disciplina di Piano Sistema idrografico della Toscana.- (fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'Allegato L) dell'elaborato 7B, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 15: Terreno Fg.44 Mapp.1293

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:*

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	• Sistema dell'alta collina e della montagna, • Aree a prevalente naturalita' diffusa, Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2, • Zona Territoriale Omogenea "E",
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 (Art.44 NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata, • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, intera particella • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.16 c. 4 Capo V della Disciplina di Piano Sistema idrografico della Toscana.- (fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'Allegato L) dell'elaborato 7B, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	lett.G, Codice), Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 16: Terreno Fg.44 Mapp.1296

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna, • Aree a prevalente naturalita' diffusa, Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2, • Zona Territoriale Omogenea "E", intera particella

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 (Art.44 NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata, • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.4 - Pericolosità geologica molto elevata - PFME, • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • Fascia di rispetto elettrodotti, metanodotti e attr. tecnologiche, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.16 c. 4 Capo V della Disciplina di Piano Sistema idrografico della Toscana.- (fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'Allegato L) dell'elaborato 7B, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T.

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 17: Terreno Fg.44 Mapp.1297

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020,
Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna, • Aree a prevalente naturalita' diffusa, Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2, • Zona Territoriale Omogenea "E",
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:*

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	• Sistema dell'alta collina e della montagna (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa (le invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2 (Art.44 NTA e Art. 46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E" (Art.3 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata, • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • Fascia di rispetto elettrodotti, metanodotti e attr. tecnologiche, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Dati precedenti relativi al corpo 18: Terreno Fg.44 Mapp.1301

Strumenti urbanistici vigenti:	• Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, • Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005, • Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020, • Variante al Regolamento Urbanistico Frazioni Sub Sistema Montano e di Fontia e Sorgnano, approvata con Del. C.C. n° 3 del 09/02/2004 e successive modificazioni
• Zona omogenea:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna, • Sistema dell'alta collina e della montagna - Nuclei Collinari e Montani, • Aree a prevalente naturalita' diffusa, • Aree urbane di recente formazione, Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2, • Zona Territoriale Omogenea "E", Per effetto della *Variante al Regolamento Urbanistico Frazioni Sub Sistema Montano e di Fontia e Sorgnano* • - Zona B - Aree di completamento, Paesi a Monte, • G2 - aree per verde pubblico e verde sportivo, Paesi a Monte,
Norme tecniche di attuazione:	Per effetto della *Variante Generale al Piano Strutturale:* • Sistema dell'alta collina e della montagna, intera particella

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	(Art.12 NTA) • Sistema dell'alta collina e della montagna - Nuclei Collinari e Montani, in parte (Art.12 NTA) • Aree a prevalente naturalita' diffusa,in parte (invarianti strutturali Art.7 comma 2 lettera b) • Aree urbane di recente formazione, in parte (invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e) Per effetto della *Variante generale del Regolamento Urbanistico:* • Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, in parte Per effetto del *Piano Operativo Comunale:* • Sistema Ambientale e aree a prevalente naturalita' V2, intera particella (Art.44 e art.46 NTA) • Zona Territoriale Omogenea "E", intera particella (art.13 NTA) Per effetto della *Variante al Regolamento Urbanistico Frazioni Sub Sistema Montano e di Fontia e Sorgnano* • Zona B - Aree di completamento, Paesi a Monte, in parte (Art.8 e 9 NTA) • G2 - aree per verde pubblico e verde sportivo, Paesi a Monte, in parte (Art.12 NTA)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI • Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata, • Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, • Fascia di rispetto elettrodotti, metanodotti e attr. tecnologiche, • DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice),

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020: • Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS, • Aree esterne al perimetro di studio di microzonazione sismica di 1° livello,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 19: Terreno Fg.44 Mapp.1520

Descrizione: **Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1**

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato ubicato nella prima periferia della città di Carrara, lungo la strada che conduce alla frazione di Codena che dista solo 400 mt in linea d'aria. La zona è in collina ed è scarsamente abitata. I fabbricati limitrofi, sono radi e distribuiti, principalmente, lungo la viabilità carrabile verso il centro di Codena o scendendo verso Carrara. La tipologia prevalente è monofamiliare, a due o tre livelli fuori terra. L'edificio periziato è isolato e circondato dai mappali che costituiscono la proprietà [redacted] Per raggiungere l'immobile da Carrara si percorre via Codena per circa un kilometro e mezzo. Questa viabilità è frequentata da un traffico non intenso, limitato agli abitanti della località di Codena e Bedizzano, e ai frequentatori/lavoratori del settore lapideo. L'accesso al terreno di pertinenza del fabbricato è possibile direttamente dalla viabilità carrabile, si attraversa il cancello, si percorre un breve tratto di strada interna al mappale 519 e si raggiunge l'edificio. Gli spazi di parcheggio pubblico sono inesistenti, una piccola area di risulta, all'interno di un mappale non di proprietà dei soggetti coinvolti nel procedimento, consente di far sostare massimo 3 veicoli fuori dalla [redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

La CTU ha ricercato nei registri dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara i titoli edilizi relativi alla realizzazione del fabbricato e all'esecuzione delle modifiche successive. La Licenza Edilizia originale è stato approvata il 12.10.1965 n°1220 ed è intestata al [redacted]econdo quanto dichiarato, dall'allora tecnico del Comune di Carrara, i lavori sono iniziati il 23.11.1965, la copertura è stata completata il 28.02.1966 e le opere sono state ultimate il 08.07.1966.

Il fabbricato a cui appartiene il corpo 1 è un edificio a tre livelli, di cui uno seminterrato ed uno mansardato.

Il subalterno in oggetto è posto a piano terra, ha accesso direttamente sullo spazio di pertinenza esterno cementato e comunica con la restante porzione di immobile al livello seminterrato. Questo corpo è costituito da un unico locale su cui è aperto uno piccolo vano, non chiuso, appartenente al corpo 2, che occupa lo spazio posto al di sotto della rampa di scale esterna che consente di raggiungere l'ingresso principale all'abitazione posta a piano primo.

L'unico infisso esterno è il portellone in metallo che chiude l'accesso al garage. Il portone di collegamento con il restante piano seminterrato (sub.2 e corpo 2) è blindato e protetto da un cancello in ferro.

La pavimentazione è in gres, le pareti intonacate e pitturate e l'impianto elettrico è sottotraccia. L'altezza interna è di 265 cm. Questo spazio ha un dislivello, rispetto al disimpegno 1 interno al corpo 2, di circa 15 cm. La superficie netta del locale è di circa 25,55 mq e lorda di circa 29,72 mq.

La parete che separa il garage dallo spazio sottoscala è afflitta da evidenti segni di umidità.

Quota e tipologia del diritto

- 3[redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

coniugi, Lazzarini Francesca e Maggiari Manrico hanno modificato il regime di comunione

- Superficie complessiva lorda di circa mq 29,72 per il solo Fg. 44 Mapp.519 Sub.1
- E' posto al piano: terra
- L'edificio è stato costruito nel: Secondo quanto dichiarato, dall'allora tecnico del Comune di Carrara, i lavori sono iniziati il 23.11.1965, la copertura è stata completata il 28.02.1966 e le opere sono state ultimate il 08.07.1966.
- L'edificio è stato ristrutturato nel: L'ultima pratica edilizia presentata e rilasciata è del 2009, ma, nel tempo, non sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione ma solo di manutenzione straordinaria o ordinaria.
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12. L'altezza netta del locale garage è di circa 2,65 mt.
- L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui uno seminterrato, a cui appartiene il sub.1, e uno mansardato

Stato di manutenzione generale: buono

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta basculante con porzione dedicata a passaggio pedonale** materiale: **metallo** protezione: **---** materiale protezione: **---** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **blindata** condizioni: **normali** **Note:** Il portone è protetto da un cancello in ferro e separa il sub.1 dal sub. 2, ovvero il corpo 1 dal corpo 2.
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **normali**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **funzionante** conformità: **non a norma per le attuali normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Note	Nelle pratiche edilizie visionate non sono depositate relazioni in merito all'impiantistica. Si ritiene comunque che l'impianto non possa ritenersi conforme alle attuali normative vigenti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

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

Dati precedenti relativi al corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1

Destinazione	*Parametro*	*Superficie reale/potenziale [mq]*	*Coeff.*	*Superficie equivalente [mq]*
Garage	sup lorda di pavimento	29,72	0,6	17,83
		29,72		17,83

Dati precedenti relativi al corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Descrizione: **Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2**

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato ubicato nella prima periferia della città di Carrara, lungo la strada che conduce alla frazione di Codena che dista solo 400 mt in linea d'aria. La zona è in collina ed è scarsamente abitata. I fabbricati limitrofi, sono radi e distribuiti, principalmente, lungo la viabilità carrabile verso il centro di Codena o scendendo verso Carrara. La tipologia prevalente è monofamiliare, a due o tre livelli fuori terra. L'edificio periziato è isolato e circondato dai mappali che costituiscono la proprietà [redacted] Per raggiungere l'immobile da Carrara si percorre via Codena per circa un kilometro e mezzo. Questa viabilità è frequentata da un traffico non intenso, limitato agli abitanti della località di Codena e Bedizzano, e ai frequentatori/lavoratori del settore lapideo. L'accesso al terreno di pertinenza del fabbricato è possibile direttamente dalla viabilità carrabile, si attraversa il cancello, si percorre un breve tratto di strada interna al mappale 519 e si raggiunge l'edificio. Gli spazi di parcheggio pubblico sono inesistenti, una piccola area di risulta, all'interno di un mappale non di proprietà dei soggetti coinvolti nel procedimento, consente di far sostare massimo 3 veicoli fuori dalla proprietà [redacted]

La CTU ha ricercato nei registri dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara i titoli edilizi relativi alla realizzazione del fabbricato e all'esecuzione delle modifiche successive. La Licenza Edilizia originale è stato approvata il 12.10.1965 n°1220 ed è intestata al Sig. [redacted] Secondo quanto dichiarato, dall'allora tecnico del Comune di Carrara, nel verbale di sopralluogo che veniva redatto al termine dei lavori e che certificava la conformità del fabbricato al progetto depositato presso il Comune di Carrara, i lavori sono iniziati il 23.11.1965, la copertura è stata completata il 28.02.1966 e le opere sono state ultimate il 08.07.1966.

Il fabbricato a cui appartiene il corpo 2 è un edificio a tre livelli, di cui uno seminterrato ed uno mansardato.

L'ingresso principale è al livello primo e si raggiunge tramite una scala esterna. All'interno un collegamento verticale realizzato in ferro, a pianta quadrata, con andamento a chiocciola, consente di raggiungere il piano mansardato e i locali seminterrati.

I vari ambienti sono così distribuiti:

<u>piano primo</u>

- l'ingresso avviene direttamente nel soggiorno che è separato da un piccola perete con lo spazio dedicato al pranzo su cui si affaccia la cucina. La zona notte è rialzata di circa un metro rispetto

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

alla zona giorno. Si salgono alcuni gradini e si raggiunge il disimpegno distributivo che consente di arrivare alle due camere da letto, allo studio e ai due servizi igienici;

piano mandardato

- è diviso in 4 ambienti, lo spazio centrale del livello, con altezza massima di 225 cm, è frazionato in due locali comunicanti. Dal primo vano si accede anche ai due spazi sottotetto che occupano tutta la lunghezza del volume posto superiormente alla zona notte. Il sottotetto 2 comunica anche con la porzione di soffitta distribuita al di sopra del locale cucina posta però inferiormente con un discreto dislivello non compensato da alcun elemento di collegamento verticale;

piano seminterrato

- si accede a questo livello sia internamente, grazie alla scala a chiocciola in ferro, sia dal garage, identificato con il sub.1 (corpo 1). Questa porzione di fabbricato è costituita da un ampio locale arredato in parte come soggiorno/pranzo, in parte come sala biliardo. Un piccolo spazio fa da disimpegno per il locale cucina e un piccolo bagno. Questo livello è libero solo su due dei suoi quattro lati. Separato ma, catastalmente, facente parte del subalterno 2, è lo spazio ripostiglio/sottoscala comunicante con il subalterno 2. La zona disimpegno 1 e il soggiorno/pranzo sono rialzati di circa 15 cm rispetto al subalterno 1 e alla zona biliardo, cucina e bagno 1.

Esternamente è stato ricavato un posto auto coperto di circa 16,00 mq al di sotto di una porzione del giardino pensile posta allo stesso livello (primo) dell'ingresso principale.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, il sistema di protezione è costituito da tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno tamburate, quella della cucina con pannellatura centrale in vetro. I rivestimenti e le pavimentazioni dei bagni sono in piastrelle di gres, così come quelle dei due locali cucina, a piano seminterrato invece sono stati posati elementi in cotto, mentre nei vani a piano primo e nella cucina del livello seminterrato la pavimentazione è in mattonelle di graniglia. I due ambienti sottotetto, 1 e 2, sono stati lasciati al grezzo, mentre gli ambienti mansarda 1 e 2, hanno pavimentazione in gres e le pareti e il soffitto intonacato e pitturato. L'impianto elettrico è sotto traccia. I terminali di erogazione sono in ghisa.

Le superfici nette dei locali sono:

piano primo

soggiorno di circa 38,39 mq netti

pranzo di circa 14,41 mq netti

cucina di circa 12,03 mq netti

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

camera 1 circa di 16,28 mq netti

bagno 3 di circa 5,83 mq netti

camera 2 di circa 16,80 mq netti

studio di circa 16,84 mq netti

bagno 2 di circa 3,29 mq netti

disimpegno di circa 14,44 mq netti

piano seminterrato

soggiorno/pranzo di circa 24,61 mq netti

disimpegno 1 di circa 6,28 mq netti

sala biliardo di circa 21,37 mq netti

cucina di circa 7,31 mq netti

bagno 1 di circa 2,34 mq netti

disimpegno 2 di circa 1,34 mq netti

ripostiglio/sottoscala di circa 5,00 mq netti

mansarda

sottotetto 1 di circa 26,20 mq netti

mansarda 1 di circa 16,12 mq netti

mansarda 2 di circa 19,61 mq netti

sottotetto 2 di circa 21,68 mq netti

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM• PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

- Superficie complessiva lorda di circa:
  - 163,27 mq a piano primo
  - 97,33 mq a piano mansardato
  - 86,99 mq a piano seminterrato

  per il solo Fg. 44 Mapp.519 Sub.2
- E' posto al piano: terra, primo e mansardato
- L'edificio è stato costruito nel: Secondo quanto dichiarato, dall'allora tecnico del Comune di Carrara, i lavori sono iniziati il 23.11.1965, la copertura è stata completata il 28.02.1966 e le opere sono state ultimate il 08.07.1966.
- L'edificio non è mai stato ristrutturato, sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria nel 2002, 2005 e 2009, per i quali sono state presentate regolari pratiche urbanistiche. Non è stato possibile ricostruire l'anno di esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria che ha portato all'attuale distribuzione degli spazi a livello seminterrato perché non è stata presentata alcuna

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

pratica edilizia.

- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12. L'altezza netta:
  - della zona giorno del piano primo è di circa 3,19 mt,
  - della zona notte del piano primo è di circa 2,98 mt,
  - del livello sottotetto non agibile la massima è di circa 2,25 mt (1,85 mt quella sotto trave) e 0,70 mt la minima,
  - della zona seminterrata è di circa 3,44 mt nella porzione soggiorno/pranzo e e di circa 2,58 mt nel restante livello.
- L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui uno seminterrato, a cui appartiene anche il sub.1, e uno mansardato

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **legno con vetro singolo** materiale: **legno** protezione: **persiane o tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **tamburate a battente** materiale: legno condizioni: **normali** **Note:** La porta della cucina ha la pannellatura in vetro
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in gres o mattonelle in graniglia** condizioni: **normali** **Note:** Nella cucina a piano seminterrato è stata realizzata una pavimentazione palladiana

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia**
	condizioni: **funzionante**
	conformità: **non a norma per le attuali normative**
Termico	tipologia: **autonomo**
	diffusori: **termosifoni in ghisa**
	condizioni: **buone**
	conformità: **non a norma per le attuali normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nelle pratiche edilizie visionate non sono depositate relazioni in merito all'impiantistica. Si ritiene comunque che l'impianto non possa ritenersi conforme alle attuali normative vigenti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Distribuzione sotto traccia e terminali di erogazione in ghisa.
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nelle pratiche edilizie visionate non sono

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	depositate relazioni in merito all'impiantistica. Si ritiene comunque che l'impianto non possa ritenersi conforme alle attuali normative vigenti.

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

Dati precedenti relativi al corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2

Destinazione	*Parametro*	*Superficie reale/potenziale [mq]*	*Coeff.*	*Superficie equivalente [mq]*
1. Soggiorno	sup lorda di pavimento	44,31	1	44,31
2. Pranzo	sup lorda di pavimento	17,36	1	17,36
3. Cucina	sup lorda di pavimento	14,97	1	14,97
4. Disimpegno	sup lorda di pavimento	16,09	1	16,09
5. Bagno 3	sup lorda di pavimento	7,28	1	7,28
6. Camera 1	sup lorda di pavimento	19,47	1	19,47

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

7. Bagno 2	sup lorda di pavimento	4,08	1	4,08
8. Studio	sup lorda di pavimento	20,22	1	20,22
9. Camera 2	sup lorda di pavimento	19,48	1	19,48
10. Sottotetto 1	sup lorda di pavimento	30,77	-	-
11. Mansarda 1	sup lorda di pavimento	18,37	0,2	3,67
12. Mansarda 2	sup lorda di pavimento	22,56	0,2	4,51
13. Sottotetto 2	sup lorda di pavimento	25,63	-	-
14. Soggiorno/pranzo	sup lorda di pavimento	32,41	1	32,41
15. Disimpegno 1	sup lorda di pavimento	6,79	1	6,79
16. Sala biliardo	sup lorda di pavimento	24,56	1	24,56
17. Cucina	sup lorda di pavimento	9,73	1	9,73
18. Bagno 1	sup lorda di pavimento	3,06	1	3,06
19. Disimpegno 2	sup lorda di pavimento	1,58	1	1,58
20. Ripostiglio/sottoscala	sup lorda di pavimento	8,95	0,2	1,79
21. posto auto esterno coperto	sup lorda di pavimento	24,48	NON SANABILE	
A. Area pavimentata esterna a piano terra	sup lorda di pavimento	62,77	0,35 (fino a 25 mq)	8,75
			0,1 (oltre 25 mq)	3,78
B. Terrazza a piano primo	sup lorda di pavimento	36,85	0,35 (fino a 25 mq)	8,75
			0,1 (oltre 25 mq)	1,19
		471,77		*273,83*

Dati precedenti relativi al corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Descrizione CORPO 3: **Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4**

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato ubicato nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Carrara, prospiciente via Don Giovanni Minzoni. Nella zona sono presenti fabbricati a destinazione residenziale, a diversi piano fuori terra, ma anche uffici pubblici (Comune di Carrara, Polizia Municipale, INPS, INAIL, patronati, etc.). La viabilità su cui si affaccia il palazzo a cui appartiene il bene, via Don Giovanni Minzoni, è frequentata da un traffico veicolare piuttosto intenso. Non rientra nell'area di passeggio pedonale, sebbene sia poco distante da Piazza Matteotti e, dalla più commerciale, via Roma.Gli spazi di parcheggio pubblico sono distribuiti lungo la viabilità e a circa 150 mt è ubicato l'ampio parcheggio di Piazza Matteotti.

La città di Carrara è dotata di ogni servizio, pubblico e privato, uffici comunali, presidi sanitari, scuole di ogni ordine e grado, farmacie, chiese, supermercati, negozi di varia natura merceologica, bar, ristoranti, etc..

La CTU ha ricercato nei registri dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara i titoli edilizi relativi alla realizzazione del fabbricato e all'esecuzione delle modifiche successive. La Licenza Edilizia originale è stato rilasciata in data 20.09.1966 n°297 (e successive varianti e volturazioni del 15.04.1968-20.04.1969-15.03.1970) i[redacted] Nel verbale di sopralluogo, che veniva redatto al termine dei lavori e che certificava la conformità del fabbricato al progetto depositato presso il Comune di Carrara, i lavori sono iniziati il 15.04.1968, la copertura è stata conclusa il 20.04.1969 e le opere sono state ultimate il 15.03.1970.

Il fabbricato a cui appartiene il corpo 3 è un edificio di 7 piani fuori terra, servito da due scale - scala "A" e scala "B" - aventi unico ingresso da via Don Giovanni Minzoni. A piano terra sono distribuiti dei locali commerciali e ripostigli di proprietà esclusiva, mentre i sei piani soprastanti sono a destinazione residenziale. Su un ampio spazio esterno condominiale, completamente coperto dal livello primo del fabbricato, si affaccia l'ingresso principale all'edificio che porta ai livelli a destinazione abitativa.

L'ingresso alla [redacted] avviene direttamente dallo spazio comune che costeggia tutto il livello a piano terra verso via Don Minzoni e su cui si affacciano gli altri fondi commerciali. In passato il locale è stato sede di un laboratorio di analisi e per esigenze di uso è stato frazionato con pareti prefabbricate in plastica e alluminio. Attualmente non sono ancora state smontate. Senza queste partizioni il corpo 3 è un unico ambiente in cui è stato realizzato, senza la presentazione di alcuna

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

pratica edilizia, addossato alla parete più interna, un servizio igienico attrezzato con un wc e un lavabo. Esternamente al bagno è presente un altro punto acqua.

Gli infissi, che occupano tutto il fronte strada, sono in alluminio con vetro singolo, e sono protetti da saracinesche in metallo. Il locale non è dotato di riscaldamento. Attualmente l'utenza elettrica è disabilitata e quindi non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento. Parte dell'impianto è sotto traccia e parte invece esterno canalizzato.

Le superfici nette dei locali sono:

locale principale di circa 63,96 mq

bagno di circa 2,74 mq

[redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[

condizioni: **sufficienti**

Note: L'unica porta interna è quella del bagno

Pavim. Interna

materiale: **linoleum**

condizioni: **da sostituire**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **parte sottotraccia parte canalizzato esternamente**

condizioni: **attualmente l'utenza è stata disattivata quindi non è stato possibile verificarne le condizioni**

conformità: **non a norma per le attuali normative**

Termico

tipologia: ---

diffusori: ---

condizioni: ---

conformità: ---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nelle pratiche edilizie visionate non sono depositate relazioni in merito all'impiantistica. Si ritiene comunque che l'impianto non possa ritenersi conforme alle attuali normative vigenti.

Riscaldamento:

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Esiste impianto di riscaldamento	NO

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	SI, ma è necessario per l'accesso al bene stimato
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Dati precedenti relativi al corpo 3: Locale ad uso commerciale Fg.42 Mapp.424 sub.4

Destinazione	*Parametro*	*Superficie reale/potenziale*	*Coeff.*	*Superficie equivalente*
Locale principale	sup lorda di pavimento	71,35	1	71,35
Bagno	sup lorda di pavimento	3,45	1	3,45
		74,8		74,8

Dati precedenti relativi al corpo 3: Locale ad uso commerciale Fg.42 Mapp.424 sub.4

Descrizione CORPO 4 -5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 -19:
Terreni Fg.44 Mapp.171 - 172 - 187 - 188 - 190 - 195 - 196 - 198 - 205 - 530 - 531 - 1293 - 1296 - 1297 - 1301 - 1520

I mappali appartenenti al catasto terreni che costituiscono la proprietà [redacted]ono distribuiti

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

in gran parte nelle immediate vicinanze del fabbricato principale descritto al corpo 1 e 2 della presente perizia. Le particelle 195, 196, 198, 1293, 1296, 531, 205,1297, 1301 e 1520 si trovano alle spalle della monofamiliare e vengono manutenuti dalla [redacted] che attualmente vive nella casa. I mappali 171 e 172 sono in prossimità della casa ma nella porzione di versante sotto la viabilità carrabile, via Codena. Le particelle 188, 187 e 190, sono leggermente separate dal resto della proprietà ma anch'esse si trovano lungo la strada che conduce a Codena. La zona è collinare, gran parte dei terreni sono sistemati a terrazzamento, quelli in prossimità dell'abitazione sono piantumati con ulivi gli altri invece sono occupati in prevalenza da vegetazione spontanea. La proprietà ha forma irregolare, e per quanto ha potuto vedere la CTU, non recintata. Il mappale 530 è un vecchio annesso agricolo costituito da un fabbricato di dimensioni lorde esterne di 3,13 x 3,05 con altezza in gronda di 2,35 m. E' realizzato in muratura con copertura in lastre presumibilmente di eternit poggianti su solaio in putrelle e laterizio. Il manufatto non ha pavimentazione e la porta di accesso è in metallo.
Sul retro della residenza, sul mappale 196, è stato allestito un pollaio con una piccola porzione in muratura e coperto con pannelli di lamiera ondulata.

Quota e tipologia del diritto

- [redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- Superficie complessiva di circa mq 10.542,00
- il compendio è di forma irregolare ed orografia collinare in gran parte sistemato a terrazzamento
- Tessitura prevalente uliveto e vegetazione spontanea
- Sistemazioni agrarie: non sono state realizzate particolari sistemazioni agrarie
- Colture erbacee ---
- Colture arboree ---
- Selvicolture ---

Stato di manutenzione generale: I mappali nelle immediate vicinanze dei corpi 1 e 2 sono manutenuti ma coltivati solo in minima parte a orto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Identificativo catastale	*Parametro*	*Categoria catastale*	*Superficie*
fg.44 mapp.171	Superficie catastale	Pascolo cespugliato	225
fg.44 mapp.172	Superficie catastale	Pascolo cespugliato	282
fg.44 mapp.187	Superficie catastale	Uliveto	541

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

fg.44 mapp.188	Superficie catastale	Bosco ceduo	461
fg.44 mapp.190	Superficie catastale	Pascolo	448
fg.44 mapp.195	Superficie catastale	Uliveto	631
fg.44 mapp.196	Superficie catastale	Uliveto	1340
fg.44 mapp.198	Superficie catastale	Uliveto	813
fg.44 mapp.205	Superficie catastale	Bosco alto	1420
fg.44 mapp.530	Superficie catastale	Fabbricato diruto	12
fg.44 mapp.531	Superficie catastale	Bosco alto	800
fg.44 mapp.1293	Superficie catastale	Uliveto	689
fg.44 mapp.1296	Superficie catastale	Uliveto	234
fg.44 mapp.1297	Superficie catastale	Uliveto	1686
fg.44 mapp.1301	Superficie catastale	Pascolo	127
fg.44 mapp.1520	Superficie catastale	Pascolo	833
			10542

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Carrara-R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300 €/mq

Valore di mercato max (€/mq): 1950 €/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1Criterio di stima:

Il valore venale del bene è stato definito come il valore medio derivante da tre differenti metodi di stima:

1. per comparazione
2. per capitalizzazione dei redditi
3. in base ai valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Il primo metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute, o offerte sul mercato immobiliare, in tempi piuttosto recenti e che abbiano caratteristiche simili.

La stima per capitalizzazione dei redditi è un procedimento analitico che si fonda sull'ipotesi che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono". Il metodo si basa sulla determinazione del valore di mercato secondo una formula matematico finanziaria secondo la quale il reddito netto (Rn) che produce capitale viene diviso per r, ovvero il saggio di capitalizzazione. Il metodo proposto dall'Orefice consente di determinare il saggio di capitalizzazione a partire da un saggio medio di mercato, in funzione della dimensione della località in cui è ubicato il fabbricato, a cui vengono aggiunti degli incrementi o decrementi in virtù delle caratteristiche posizionali, intrinseche e produttive.

L'Osservatorio del mercato immobiliare ogni anno fornisce per tutti i comuni del territorio nazionale intervalli di valori espressi in €/mq di superficie lorda, in funzione della destinazione dell'immobile (residenziale, terziario, commerciale o produttiva) e della tipologia (abitazioni civili, di tipo economico, box , ville e villini).

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Il valore scelto dallo stimatore all'interno dell'intervallo indicato tiene in considerazione: la zona di ubicazione, i servizi a disposizione, le vetustà del fabbricato, le eventuali opere edili necessarie a rendere abitabile l'immobile, gli impianti installati, lo stato di conservazione, le finiture, etc. .

Di seguito verrano riportate le tre stime e il valore medio da esse derivato.

Il calcolo della metratura è stato eseguito in base ai grafici ricavati dalle misure rilevate durante i sopralluoghi. Sono stati applicati dei coefficienti correttivi, come da prassi consolidata, che hanno consentito di calcolare l'effettivo valore della superficie commerciale. La superficie relativa al posto auto interrato non è stata inclusa nella superficie commerciale dal momento che in base alle informazioni in possesso della CTU tale volume non è sanabile.

Per quanto riguarda la determinazione del valore commerciale del terreno di pertinenza, si è proceduto in questo modo: è stata considerata pertinenza la porzione di terreno che circonda il fabbricato, ovvero la superficie catastale del mappale 519, decurtata della superficie occupata dal fabbricato e dalle terrazze esterne che sono state inserite, con l'applicazione dell'opportuno coefficiente, nel calcolo del valore dell'immobile. Essendo differente l'ingombro della sagama del piano terra e quella del primo livello dell'edificio, è stata decurtata la superficie maggiore, misurata in base al rilievo eseguito dalla CTU, ovvero quella del piano terra e pari a 222,93 mq. Alla superficie della pertinenza è stato applicato il 10% del valore a mq attribuito al fabbricato. I mappali che circondano l'immobile sono stati trattati come terreni agricoli e per la stima sono stati presi a riferimento sia i dati forniti dalla società EXEO sia quelli indicati nelle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio EXEO, parte dai dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche, per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita.

La percentuale applicata a decurtazione del Valore di Mercato (V.D.M) stimato, al fine di determinare il Valore di Immediato Realizzo (V.I.R), è stata stabilita a seguito della verifica dei tempi di vendita, e delle rispettive percentuali di riduzione del valore rispetto al prezzo stimato in perizia, relativi ad immobili a destinazione residenziale in aste immobiliari del Tribunale di Massa. Nelle banche dati non sono state trovate aste con fabbricati in località Codena, sono state prese in considerazione quindi procedure che hanno ad oggetto immobili nell'area periferica di montagna della città di Carrara:

- EI 26/2017 (il prezzo di vendita è stato abbassato del 81% rispetto al valore di stima della

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

perizia)

- EI 27/2016 (il prezzo di vendita è stato abbassato del 69% rispetto al valore di stima della perizia)
- EI 134/2016 (il prezzo di vendita è stato abbassato del 44% rispetto al valore di stima della perizia)
- EI 168/2017 (il prezzo di vendita è stato abbassato del 58% rispetto al valore di stima della perizia)
- EI 66/2007 (il prezzo di vendita è stato abbassato del 69% rispetto al valore di stima della perizia)
- EI 156/2014 + 155/2015 (il prezzo di vendita è stato abbassato del 44% rispetto al valore di stima della perizia).

Anche per il corpo 3 è stata controllata la banca dati del Tribunale di Massa, ma sono state trovate solo 2 procedure relative a immobili a destinazione uffici:

- EI 47/2017 (il prezzo di vendita è stato abbassato del 44% rispetto al valore di stima della perizia)
- EI 6/2014 (il prezzo di vendita è stato abbassato del 58% rispetto al valore di stima della perizia)

Il V.I.R. sarà determinato applicando quindi una riduzione del 25% al V.D.M. dei primi tre corpi (fabbricato e garage in via Codena e ufficio in via Don Minzoni) al fine di favorire una, eventuale, rapida conclusione della procedura di vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti.

Per quanto riguarda invece la riduzione applicata al valore dei terreni, non essendo stati trovati procedimenti esecutivi relativi a mappali agricoli con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di perizia, è opinione della CTU che possa essere considerata congrua una decurtazione del 15% al V.D.M..

Non si ritiene necessario applicare alcuna decurtazione ai beni mobili.

8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di comune di Carrara;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI), agenzie immobiliari della città di Carrara

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

(Obiettivo Immobiliare, Nuova Domus, Sistema Immobiliare, Casa Tua Immobiliare)

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore di mercato per edifici appartenenti alla destinazione residenziale, a tipologia di ville e villini, in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 1300 €/mq di ad un massimo di 1950 €/mq.

8.3 Valutazione corpi

Identificativo corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1

Garage [C/6] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12

Il valore attribuito a mq corrisponde al valore medio a metro quadro ricavato in base ai tre metodi di stima applicati al corpo 2 ovvero 1143,04 €/mq.

Il mappale 519 sul quale insiste il fabbricato è stato considerato come bene comune ai sub.1 e 2 , per questo è stato attribuito il relativo valore metà al sub. 1 e metà al sub.2. Alla superficie catastale della particella 519 è stata sottratta quella occupata dal fabbricato. L'ingombro a piano terra è di 222,93 mq, a piano primo di 163,27 mq, per questo è stato scelto di sottrarre quello maggiore, ne deriva che:

Area pertinenza = 605 mq – 222,93 mq = 382,07 mq

Come di prassi è stata considerato un valore pari al 10% del valore medio a metro quadro ricavato in base ai tre metodi di stima applicati al corpo 2 ovvero 114,304 €/mq.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Garage	17,83	€ 1.143,04	€ 20 380,40

Valore accessori (€/mq 114,304)	€ 21 836,06
Valore Corpo	€ 20 380,40
Valore complessivo intero	€ 42 216,46

Identificativo corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2

Abitazione [A/7] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Codena, via Codena n°12

Il mappale 519, sul quale insiste il fabbricato, è stato considerato come bene comune ai sub.1 e 2, per questo è stato attribuito il relativo valore metà al sub.1 e metà al sub.2. Alla superficie catastale della particella 519 è stata sottratta quella occupata dal fabbricato. L'ingombro a piano terra è di 222,93 mq, a piano primo di 163,27 mq, per questo è stato scelto di sottrarre quello maggiore, ne deriva che:

Area pertinenza = 605 mq – 222,93 mq = 382,07 mq

Come di prassi è stata considerato un valore pari al 10% del valore medio a metro quadro ricavato in

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

base ai tre metodi di stima applicati al corpo 2 ovvero 114,304 €/mq.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
1. Soggiorno	44,3	€ 1 143,037	€ 311 854,69
2. Pranzo	17,36		
3. Cucina	14,97		
4. Disimpegno	16,09		
5. Bagno 3	7,28		
6. Camera 1	19,47		
7. Bagno 2	4,08		
8. Studio	20,22		
9. Camera 2	19,48		
10. Sottotetto 1	-		
11. Mansarda 1	3,67		
12. Mansarda 2	4,51		
13. Sottotetto 2	-		
14. Soggiorno/pranzo	31,41		
15. Disimpegno 1	6,79		
16. Sala biliardo	24,56		
17. Cucina	9,73		
18. Bagno 1	3,06		
19. Disimpegno 2	1,58		
20. Ripostiglio/sottoscala	1,79		
21. posto auto esterno coperto	NON SANABILE		
A. Area pavimentata esterna a piano terra	8,75		
	3,78		
B. Terrazza a piano primo	8,75		
	1,19		

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (1 100,00 €/mq)	€ 301 213,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (1 300,00 €/mq)	€ 355 979,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo (1 029,11 €/mq)	€ 281 801,19
Valore accessori (€/mq 114,304)	€ 21 836,06

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Valore Corpo	€ 312 997,73
Valore complessivo intero	€ 334 833,79

Identificativo corpo 3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4

Locale ad uso studio e ufficio privato [A/10] sito in Carrara (MS) CAP: 54033, via Don Giovanni Minzoni

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Locale principale	71,35	€ 465,00	€ 33 177,75
Bagno	3,45		€ 1 604,25

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (750,00 €/mq)	€ 56.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (880,00 €/mq)	€ 65 824,00
La stima è stata eseguita considerando il bene in condizioni normali di mantenimento, attualmente però i locali necessitano di lavori per poter diventare utilizzabili come uffici. È necessario realizzare impianti nuovi e a norma, rifare la pavimentazione, smontare e conferire a discarica le partizioni, etc. Sono stati quindi considerati lavori quantificabili in 350 €/mq:	
74,80 mq x 350 €/mq =	€ 26.180,00
Le stime precedenti quindi diventano:	
Stima sintetica a vista dell'intero corpo: € 56.100,00 - € 26.180,00	€ 29 920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 65 824,00 - € 26.180,00	€ 39 644,00
Valore Corpo	€ 34.782,00
Valore complessivo intero	€ 34.782,00

Identificativo corpo 4: Terreno Fg.44 Mapp.171

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio EXEO*	*Valore Agricolo OMI*
Pascolo cespugliato	225 mq	€ 0,44	€ 0,54

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 99,00
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 121,50
Valore Corpo	€ 110,25

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 110,25

Identificativo corpo 5: Terreno Fg.44 Mapp.172

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio EXEO*	*Valore Agricolo OMI*
Pascolo cespugliato	282 mq	€ 0,44	€ 0,54

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 124,08
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 152,28
Valore Corpo	€ 138,18
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 138,18

Identificativo corpo 6: Terreno Fg.44 Mapp.187

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio EXEO*	*Valore Agricolo OMI*
Uliveto	541 mq	€ 4,15	€ 5,89

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 2.245,15
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 3.186,49
Valore Corpo	€ 2.715,82
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 2.715,82

Identificativo corpo 7: Terreno Fg.44 Mapp.188

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio*	*Valore Agricolo OMI*

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

		EXEO	
Bosco ceduo	461 mq	€ 0,67	€ 0,98

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 308,87
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 451,78
Valore Corpo	€ 380,33
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 380,33

Identificativo corpo 8: Terreno Fg.44 Mapp.190

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio EXEO*	*Valore Agricolo OMI*
Pascolo	448 mq	€ 0,44	€ 0,54

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 197,12
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 241,92
Valore Corpo	€ 219,52
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 219,52

Identificativo corpo 9: Terreno Fg.44 Mapp.195

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio EXEO*	*Valore Agricolo OMI*
Uliveto	631 mq	€ 4,15	€ 5,89

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 2.618,65
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 3.716,59
Valore Corpo	€ 3.167,62
Valore Accessori	€ ---

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Valore complessivo intero	€ 3.167,62

Identificativo corpo 10: Terreno Fg.44 Mapp.196

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio EXEO*	*Valore Agricolo OMI*
Uliveto	1340 mq	€ 4,15	€ 5,89

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 5.561,00
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 7.892,60
Valore Corpo	€ 6.726,80
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 6.726,80

Identificativo corpo 11: Terreno Fg.44 Mapp.198

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio EXEO*	*Valore Agricolo OMI*
Uliveto	813 mq	€ 4,15	€ 5,89

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 3.373,95
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 4.788,57
Valore Corpo	€ 4.081,26
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 4.081,26

Identificativo corpo 12: Terreno Fg.44 Mapp.205

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio EXEO*	*Valore Agricolo OMI*
Bosco alto	1420 mq	€ 0,95	€ 2,50

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 1.349,00
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 3.550,00
Valore Corpo	€ 2.449,50
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 2.449,50

Identificativo corpo 13: Terreno Fg.44 Mapp.530

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Fabbricato diruto	12 mq	€ ---	€ ---

Stima del manufatto agricolo a corpo	€ 1.000,00

Identificativo corpo 14: Terreno Fg.44 Mapp.531

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio EXEO*	*Valore Agricolo OMI*
Bosco alto	800 mq	€ 0,95	€ 2,50

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 760,00
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 2.000,00
Valore Corpo	€ 1.380,00
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 1.380,00

Identificativo corpo 15: Terreno Fg.44 Mapp.1293

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio EXEO*	*Valore Agricolo OMI*
Uliveto	689 mq	€ 4,15	€ 5,89

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 2.859,35
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 4.058,21
Valore Corpo	€ 3.458,78
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 3.458,78

Identificativo corpo 16: Terreno Fg.44 Mapp.1296

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio EXEO*	*Valore Agricolo OMI*
Uliveto	711 mq	€ 4,15	€ 5,89

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 2.950,65
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 4.187,79
Valore Corpo	€ 3.569,22
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 3.569,22

Identificativo corpo 17: Terreno Fg.44 Mapp.1297

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio EXEO*	*Valore Agricolo OMI*
Uliveto	1686 mq	€ 4,15	€ 5,89

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 6.996,90
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 9.930,54
Valore Corpo	€ 8.463,72

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 8.463,72

Identificativo corpo 18: Terreno Fg.44 Mapp.1301

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio EXEO*	*Valore Agricolo OMI*
Pascolo	127 mq	€ 0,44	€ 0,54

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 55,88
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 68,88
Valore Corpo	€ 62,23
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 62,23

Identificativo corpo 19: Terreno Fg.44 Mapp.1520

agricolo sito in Carrara (MS) CAP: 54030 frazione: Codena, via ---

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario medio EXEO*	*Valore Agricolo OMI*
Pascolo	833 mq	€ 0,44	€ 0,54

Stima terreni agricoli secondo i parametri EXEO	€ 366,52
Stima terreni agricoli secondo i parametri OMI	€ 449,82
Valore Corpo	€ 408,17
Valore Accessori	€ ---
Valore complessivo intero	€ 408,17

CORPO	VALORE
Corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1	€ 42.216,46
Corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2	€ 334.833,79
Corpo.3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4	€ 34.782,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Corpo 4: Terreno Fg.44 Mapp.171	€ 110,25
Corpo 5: Terreno Fg.44 Mapp.172	€ 138,18
Corpo 6: Terreno Fg.44 Mapp.187	€ 2.715,82
Corpo 7: Terreno Fg.44 Mapp.188	€ 380,33
Corpo 8: Terreno Fg.44 Mapp.190	€ 219,52
Corpo 9: Terreno Fg.44 Mapp.195	€ 3.167,62
Corpo 10: Terreno Fg.44 Mapp.196	€ 6.726,80
Corpo 11: Terreno Fg.44 Mapp.198	€ 4.081,26
Corpo 12: Terreno Fg.44 Mapp.205	€ 2.449,50
Corpo 13: Terreno Fg.44 Mapp.530	€ 1.000,00
Corpo 14: Terreno Fg.44 Mapp.531	€ 1.380,00
Corpo 15: Terreno Fg.44 Mapp.1293	€ 3.458,78
Corpo 16: Terreno Fg.44 Mapp.1296	€ 3.569,22
Corpo 17: Terreno Fg.44 Mapp.1297	€ 8.463,72
Corpo 18: Terreno Fg.44 Mapp.1301	€ 62,23
Corpo 19: Terreno Fg.44 Mapp.1520	€ 408,17
TOTALE VALORE IMMOBILI	**€ 450.163,65**

8.4 STIMA DEI BENI MOBILI

La massa di beni da dividere include anche un discreto numero di mobili, suppellettili e quadri. Per registrare tutti i beni sono stati necessari due sopralluoghi durante i quali, seguendo gli elenchi depositati agli atti dalle parti, è stato ricostruito un unico inventario in cui ogni oggetto è stato numerato e fotografato.

Nella valutazione si è tenuto conto del probabile valore di realizzo, calcolato in base alle seguenti variabili:

1. stato di conservazione,
2. fattori di svalutazione,
3. richiesta del mercato,
4. possibilità di reimpiego/riutilizzo,
5. eventuale vendita con i rischi impliciti nella condizione del "visto e piaciuto".

Sono state fatte indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto dei principi sopra elencati.

La perizia è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni, si propone, di

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

seguito il valore per ogni bene mobile oggetto di stima.

La numerazione è stata definita ex novo e corrisponde a quella delle foto allegate alla perizia. La tabella che segue, riporta la numerazione assegnata ai singoli elementi dalla CTU (relativa al rilievo fotografico) e il valore di stima attribuito dalla CTU.

Si precisa inoltre che:

1. alcuni beni secondo le parti convenute, [redacted]arebbero di proprietà della sola [redacted] ma sono comunque state inserite nell'inventario della CTU poiché si è cercato di dare una valutazione il più esaustiva possibile alle richieste del Giudice,
2. l'oggetto n°153 (Lampada in vetro. firmata a cammeo Gallè) alla data del sopralluogo era rotta,
3. Non sono stati trovati gli oggetti:
   - n°65. Servizio di posate d'argento (n°65)
   - n°106. Piatto in porcellana Cina. Buono stato di conservazione
   - n°132. Piatto in porcellana Cina, diametro cm 22,5 buono stato di conservazione
   - n°202. Orologio a lanterna genovese in metallo lancette rotte
   - n°207. Vasi Imari blue grande con base in legno – sala da pranzo
   - n° 149. Orologio in radica, funzionante

Tenuto conto di tutti gli elementi valutativi illustrati nelle presente perizia, il valore di mercato complessivo dei beni mobili, dei suppellettili e dei quadri stimati è complessivamente di: € 64 940,00

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

La massa dei beni da dividere tra gli eredi del [redacted], può essere così schematizzata:

CORPO	VALORE
Corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1	€ 42.216,46
Corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2	€ 334.833,79
Corpo.3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4	€ 34.782,00
Corpo 4: Terreno Fg.44 Mapp.171	€ 110,25
Corpo 5: Terreno Fg.44 Mapp.172	€ 138,18
Corpo 6: Terreno Fg.44 Mapp.187	€ 2.715,82
Corpo 7: Terreno Fg.44 Mapp.188	€ 380,33
Corpo 8: Terreno Fg.44 Mapp.190	€ 219,52

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Corpo 9: Terreno Fg.44 Mapp.195	€ 3.167,62
Corpo 10: Terreno Fg.44 Mapp.196	€ 6.726,80
Corpo 11: Terreno Fg.44 Mapp.198	€ 4.081,26
Corpo 12: Terreno Fg.44 Mapp.205	€ 2.449,50
Corpo 13: Terreno Fg.44 Mapp.530	€ ---
Corpo 14: Terreno Fg.44 Mapp.531	€ 1.380,00
Corpo 15: Terreno Fg.44 Mapp.1293	€ 3.458,78
Corpo 16: Terreno Fg.44 Mapp.1296	€ 3.569,22
Corpo 17: Terreno Fg.44 Mapp.1297	€ 8.463,72
Corpo 18: Terreno Fg.44 Mapp.1301	€ 62,23
Corpo 19: Terreno Fg.44 Mapp.1520	€ 408,17
TOTALE VALORE IMMOBILI	€ 449.163,65
VALORE COMPLESSIVO BENI MOBILI	€ 64.940,00
TOTALE MASSA EREDITARIA	€ 514.103,65

NOTA: Per regolarizzare il corpo 13 (mapp. 530) è necessaria la presentazione di una pratica catastale che può rappresentare una spesa maggiore del reale valore del manufatto. Per questo motivo è stato ritenuto opportuno includere questo bene nel lotto che include la part.196, all'interno del quale è stato realizzato, senza considerare il valore attribuitogli nella stima.

Le quote relative ai singoli eredi sono:

• [redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	€ 114.245,00
[redacted]	
[redacted]	€ 114.245,00
[redacted]	€ 114.245,00

Affinché le porzioni possano essere ritenute correttamente formate è necessario che comprendano una quantità di beni mobili e immobili di eguale natura e qualità nella corretta proporzione. Questo obiettivo può essere perseguito nel caso dei beni mobili che essendo l'insieme di molti oggetti di vario valore, di cui non fanno parte collezioni di importanza storica, scientifica o artistica, possono essere raccolti in 4 gruppi che garantiscano, con eventuali minimi conguagli, una equa divisione dei beni. Ne deriva quindi

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

che partendo dal valore complessivo di € 64.940,00 si ottengono le seguenti quote:

• [redacted]	€ 21.646,67
[redacted]	€ 14.431,11
[redacted]	€ 14.431,11
[redacted]	€ 14.431,11

Più complicata risulta la divisione dei beni immobili.

I terreni hanno un valore complessivo di € 37.331,40 (al netto del mappale 530). Si ottengono quindi le seguenti quote:

• [redacted]	€ 12.443,80
[redacted]	€ 8.295,87
[redacted]	€ 8.295,87
[redacted]	€ 8.295,87

I primi tre corpi rappresentano da soli quasi l'80% dell'intera eredità, e tra questi il corpo 2, la parte residenziale del fabbricato in via Codena, ne costituisce più dell'80% del valore.

Corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1	€ 42.216,46
Corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2	€ 334.833,79
Corpo 3: Locale ad uso commerciale Fg.42 Mapp.424 sub.4	€ 34.782,00

Lo studio sanitario non è ovviamente divisibile in 4 porzioni. Per quanto riguarda il fabbricato principale la CTU ha tentato di verificare l'ipotesi di frazionamento del bene, cercando di garantire l'assenza di conguagli troppo onerosi, una non eccessiva parcellizzazione del bene e spese di realizzazione della divisione del bene poco costose, ma non è stata individuata una soluzione che possa soddisfare la situazione in oggetto. L'immobile possiede le caratteristiche architettoniche per poter essere frazionato in

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

almeno 3 appartamenti differenti con le seguenti metrature:

- Appartamento 1 a piano terra di mq 78,14 con l'aggiunta della pertinenza esterna pavimentata posta sui fronti sud-ovest e nord-ovest,
- Appartamento 2a a piano primo di mq 86,52 a cui si somma la superficie esterna della terrazza lato sud-ovest e nord-ovest
- Appartamento 3b a piano primo di mq 74,58 a cui è stata abbinata la superficie del piano mansardato

La pertinenza esterna, quindi la restante superficie del mappale 519 appartenente alla zona urbana di "alta collina e montagna" di tipo rurale, secondo il "Piano Operativo Comunale", avendo origini unitarie, non ammette divisioni con separazioni fisiche di qualsiasi natura, dovrebbe quindi rimanere unita.

La divisione ipotizzata soddisferebbe l'esigenza di individuare 3 unità abitative dotate tutte di almeno un

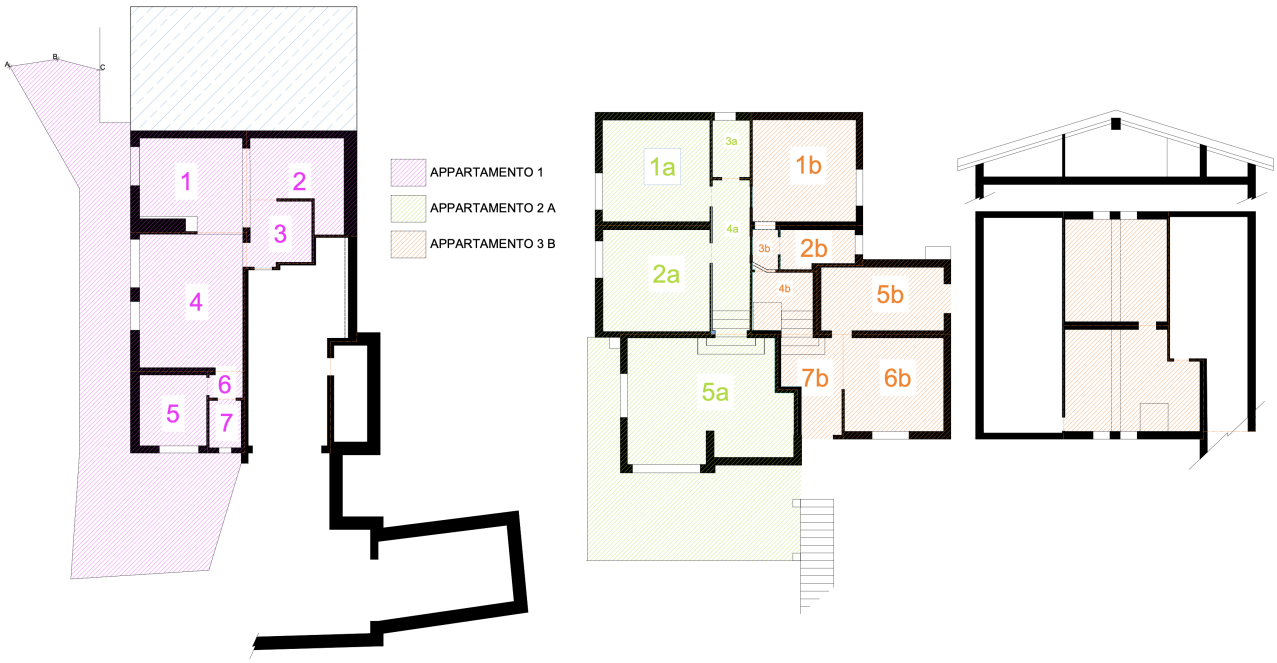

Foto 1. Ipotesi frazionamento

servizio igienico sanitario. A piano terra il frazionamento sarebbe piuttosto immediato, poiché sarebbe sufficiente chiudere la porzione di solaio attraversata dalla scala a chiocciola in ferro che collega i tre livelli dell'immobile e realizzare un'apertura di accesso diretto dall'esterno. Il livello a piano primo dovrebbe essere frazionato in due appartamenti di cui uno ancora collegato con il piano mansardato. Questa soluzione però se architettonicamente potrebbe richiedere, apparentemente, un numero esiguo di opere architettoniche, impone interventi piuttosto onerosi nel trasformare le tre unità abitative in

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

organismi impiantisticamente autonomi. Oggi, infatti, l'immobile è un fabbricato che, per ovvi motivi, è organizzato come un edificio unitario, quindi dovrebbero essere separate tutte le utenze di acqua, luce, gas e l'impianto di riscaldamento. Inoltre alcune delle nuove aperture necessarie per garantire la funzionalità degli appartamenti 2 e 3 a piano primo, richiederebbero interventi strutturali poiché realizzati su elementi che, dal rilievo, si ipotizzano portanti e che, quindi, impongono, oltre le pratiche urbanistiche (con tutti gli allegati anche impiantistici del caso) una pratica strutturale presso il Genio Civile di Massa. A questo deve essere aggiunto anche che, ricadendo il fabbricato in zona a vincolo geomorfologico medio-elevato e idrogeologico, devono essere acquisiti i relativi nulla osta che impongono verifiche geologiche e quindi spese ulteriori.

Inoltre, non entrando nel merito della qualità architettonica delle porzioni individuate e della distribuzione dei locali al loro interno, è opinione della sottoscritta che frazionare l'immobile ne determinerebbe una riduzione della appetibilità nel mercato immobiliare economico in relazione anche all'ubicazione del fabbricato e del fatto che comunque le diverse unità immobiliari dovrebbero, condividere l'ingresso alla pertinenza e l'area circostante l'edificio.

Si ritiene quindi che i corpi 1, 2 e 3 non possano ritenersi comodamente divisibili tra gli eredi.

Per i restanti corpi, obiettivo della CTU è stato cercare di formare lotti il più possibile omogenei, assegnando alla S[redacted] quanti più beni possibili inseriti nella lista, depositata nel fascicolo di parte, di oggetti dichiarati di sua proprietà. Per fare questo sono state estrapolate dal gruppo dei beni mobili tre differenti elenchi:

- quadri (ELENCO A)
- oggetti (ELENCO B)
- mobili (ELENCO C).

ELENCO A - QUADRI

NUM.	DESCRIZIONE	VALORE
40	Alceste Cipriani olio su tela 49 x 69 – olio su tela	€ 120,00
41	Antonio Bueno, "Marinaretto" olio su tela applicato su faesite (o masonite), cm 40x50. Firmato sul fronte A. Bueno.	€ 8000,00
42	Gastone Breddo, "Brocca con fiori" olio su tela, cm 40x50	€ 400,00
43	Remo Brindisi 50 x 70 multiplo su tela	€ 50,00
44	Antonio Possenti, "natura morta con funghi", tecnica mista su cartoncino	€ 700,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	cm 35x25 (27 x 36). Firmato sul fronte Possenti.	
45	Ernesto Treccani, "I girasoli" olio su tela firmato fronte/retro. Misure cm 42,5x55 (42 x 54)	€ 200,00
46	Eugenio Pieraccini (Viareggio Lucca 1922-Pietrasanta 1980), "Pretini" olio su tela cm 50x35.	€ 120,00
47	Fausto Maria Liberatore , "volto femminile" , olio su cartone cm 24,5x35,5.	€ 150,00
48	Fausto Maria Liberatore , "donna di schiena" , olio su cartone cm 17,5x26,5.	€ 150,00
49	Carlo Domenici , "pagliaio" olio su compensato cm 40x60.	€ 800,00
50	Franco Francesconi , olio su tela cm 50x40.	€ 200,00
51	Renato Natali 50 x 70	€ 1000,00
52	Gastone Breddo, olio su tela cm 50x70. Firmato sul fronte Breddo.	€ 180,00
53	Giovanni Omiccioli, olio su cartone cm 49,5x36 (35 x 45). Firmato sul fronte G Omiccioli.	€ 800,00
54	Antonio Possenti, tecnica mista su cartoncino telato cm 30x20. Firmato sul fronte.	€ 1500
55	Guido Guidi, olio su compensato (faesite), cm 98,5x98,5. Firmato sul fronte.	€ 280,00
56	Gino Bellani, olio su tela, cm 40x30. Firmato sul fronte G Bellani 69.	€ 180,00
57	Enrico Tanzi, olio su tela cm 40x50. Firmato sul fronte, sul retro	€ 500,00
58	Danilo Barghigiani, gruppo di cinque dipinti olio su faesite cm 30x20. Firmati sul fronte.	€ 450,00
59	Giovanni March 50 x 70 olio su tela	€ 600,00
60	Olio su tela GB 30 x 40	€ 70,00
61	Fausto Maria Liberatore, olio su compensato cm 12x18.	€ 120,00
62	Gino Montruccoli, "Veduta" olio su compensato cm 22x29. Firmato sul fronte G. Montruccoli 1931.	€ 240,00
63	Graziano Dagna , olio su tela cm 89,5x119 (70 x 90). Firmato sul fronte Graziano Dagna	€ 150,00
64	Eliano Fantuzzi, "Figure" olio su tela cm 50x70.	€ 200,00
66	Adolfo Saporetti, odio su tela cm 70 x 40	€ 300
67	Giovanni Battista Piranesi - Spaccato interno della Basilica S. Paolo, cm	€ 150,00

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM• PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	63x40.	
68	Heinz E. Hirscher tecnica mista-assemblaggio su tela.	€ 200,00
69	Dipinto ad olio su tavoletta raffigurante un cavallo, iscrizione su targhetta in metallo G. Fattori 1882. Misure cm 24x19.	€ 650
70	Lorenzo Viani , "figura" olio su cartone (faesite), cm 23x29.	€ 750,00
71	Coppia incisioni cm 43x35. foto 7164/7165	€ 140,00
72	Incisione paesaggio - albero	€ 180,00
73	Adamo ed Eva	€ 180,00
74	Lorenzo Viani, disegno su carta cm 21x31.	€ 250,00
75	Giuseppe Migneco china acquerellata su carta cm 26x40,5.	€ 600,00
77	Olio su tavola '600 genovese 44 x 60	€ 700,00
79	Giuseppe Caselli , "vecchio" olio su carta cm 35x50.	€ 250,00
80	Flio Verzoni, olio su tela cm 50x68.	€ 150,00
81	Romano Battaglia, tecnica mista su cartone cm70x50.	€ 100,00
82	Nado Canuti acquerello tecnica mista 44 x 60	€ 150,00
83	Alberto Fremura tecnica mista	€ 150,00
84	Sebastiano Muzio (Carrara), tecnica mista su compensato cm 80x73	€ 150,00
85	Dipinto raffigurante "Ritratto di Cardinale", XVIII secolo olio su tela. Rintelato. Misure tela cm 50x67.	€ 3000,00
86	Dipinto "A. Gherardini", olio su tela.. Misure tela cm59x75.	€ 7000,00
87	Madonna con Angeli 130 x 140 Madonna del Carmine - '800	€ 500,00
88	Graziano Dagna , olio su tela cm 70x100.	€ 200,00
89	Sebastiano Muzio (Carrara), tecnica mista cm 20x20.	€ 100,00
90	Paolo Cavallo, olio su multistrato cm 75x100 Paolo Cavallo, olio su multistrato cm 100x75.	€ 400,00
91	Giuseppe Cesetti su argento cm18x23.	€ 150,00
92	Claudio Cargiolli tecnica mista su carta cm 35x25.	€ 220,00
93	Ugo Guidi china su carta cm 49x34.	€ 350,00
94	Romano Battaglia , tecnica mista cm 60x80 (50 x 70)	€ 100,00
95	Stampa "Caduti della provincia di Massa Carrara morti per	€ 50,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	l'indipendenza d'Italia" .	
96	Gustavo Boldrini olio su tela cm 50x70.	€ 200,00
97	Vinicio Berti, tecnica mista su cartone telato cm 24x18. Firmato e datato 1973 sul fronte.	€ 400,00
98	Pietro Pelliccia, olio su cartoncino cm 34x45.	€ 250,00
99	2 Frenk Breidenbruch – tecnica mista su tavola 66 x 66	€ 1000,00
100	2 acquerelli Frenk Breidenbruch	€ 200,00
101	Scultura raffigurante zero in bronzo con base in marmo	€ 50,00
102	Scavino – litografia raffigurante mela	€ 230,00
103	Dova - litigrafia	€ 150,00
127	Luigi Rigo, scultura in marmo bianco con base in pietra, raffigurante uomo firma in basso a sinistra. (x2)	€590
139	Busto in gesso patinato a terracotta raffigurante personaggio.	€ 200,00
142	Testa in marmo bianco con base in marmo verde.	€ 120,00
176	Bassorilievo in gesso lucidato	€ 100,00

ELENCO B – OGGETTI

NUM.	DESCRIZIONE	VALORE
14	Scatola intarsiata in legno avorio e madreperla	€ 250,00
15	Orologio a pendolo francese (prima metà '800) XIX secolo.	€ 450,00
19	Cavallo, fusione in bronzo	€ 150,00
20	Candeliere tornito in rame	€ 180,00
25	Leggio da Chiesa	€ 250,00
36	Orologio da camino tedesco - '900	€ 30,00
37	Orologio da appoggio anni '30, base in marmo nero con cane. Base cm 12 x10 H cm 26.	€ 10,00
38	Orologio a lanterna genovese in metallo	€ 120,00
39	Tappeti	
	A. 135 X 212	€ 150,00
	B. 160 X 20	€ 130,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	C. 133 X 200	€ 100,00
	D. 96 X 170	€ 120,00
	E. 170 X 230	€ 150,00
	F. 110 X 220	€ 130,00
	G. 80 X 135	€ 180,00
	H. 97 X 140	€ 200,00
	I. 197 X 292	€ 160,00
76	Cristo in argento - 700	€ 250,00
78	Icona antica	€ 350,00
104	Due piatti (coppia) in porcellana Famille-rose decoro floreale, diam. cm 26, uno sano, uno danneggiato sul bordo.	€ 300,00
105	Vaso in porcellana giapponese Imari con base in legno.Buono stato di conservazione.	€ 450,00
106	Piatto in porcellana Cina. Buono stato di conservazione.	---
107	Tazza in porcellana Imari , buono stato di conservazione.	€ 100,00
108	Ciotola in porcellana Imari, buono stato di conservazione.	€ 120,00
109	Potiche in ceramica, nord Europa. Buono stato di conservazione.	€ 180,00
110	Ciotola in porcellana . Sbeccature sul bordo, leggere filature.	€ 50,00
111	Ciotola in porcellana Compagnia delle Indie . Filatura	€ 100,00
112	Due vasi con coperchio (coppia), da farmacia in ceramica bianca Numerati 1 e 12. Piccole filature e sbeccature.	€ 150,00
113	Piatto in porcellana blu Cina, decoro floreale. Sbeccatura sul bordo.	€ 150,00
114	Piatto in porcellana blu Cina , filato	€ 150,00
115	Piatto in porcellana blu Cina (fondo), filato.	€ 150,00
116	Due piatti (coppia) in porcellana blu Cina (fondi). Uno restaurato nel bordo, l'altro completamente restaurato.	€ 300,00
117	Piatto in porcellana blu Cina (fondo).Filato alcune sbeccature.	€ 150,00
118	Piatto in porcellana blu Cina (fondo). Due filature sul bordo.	€ 100,00
119	Piatto in semiporcellana blu Cina (fondo) . Filature.	€ 70,00
120	Piatto in porcellana blu Cina (fondo). Leggera filatura.	€ 150,00
121	Due piatti (coppia) in porcellana blu Cina (fondi). Leggere filature e	€ 240,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	sbeccature.	
122	Piatto in porcellana blu Cina (fondo), tutto restaurato.	€ 150,00
123	Piatto in porcellana blu Cina (fondo). Piccola sbeccatura sul bordo	€ 150,00
124	Vassoio inglese ovale in ceramica epoca vittoriana. Buono stato di conservazione.	€ 80,00
125	Vassoio in semiporcellana inglese . Di forma ottagonale, difetto cottura sul bordo.	€ 120,00
126	Cachepot in porcellana cinese policroma, completo di base in legno. Buono stato di conservazione.	€ 240,00
128	Piatto in porcellana Famiglia verde, diam.cm 23, danneggiato.	€ 150,00
129	Piatto in porcellana Imari Cina . Diametro cm 23, buono stato di conservazione.	€ 150,00
130	Piatto in porcellana Imari Cina (fondo), diametro cm 23, buono stato di conservazione.	€ 150,00
131	Due piatti (coppia) in porcellana, Cina . Di forma ottagonale cm 22, uno sano uno restaurato in un angolo.	€ 250,00
132	Piatto in porcellana Cina, diametro cm 22,5 buono stato di conservazione.	---
133	Sei piatti (uguale decorazione), in porcellana Imari Cina, diametro cm 22,5, alcune imperfezioni sui bordi.	€ 300,00
134	Due piatti (coppia), in porcellana Imari Cina (fondi). Diametro cm 23, uno sano uno con piccola sbeccatura.	€ 250,00
135	Piatto in porcellana Imari Cina decoro floreale, diametro cm 22,5. Filatura, alcune sbeccature e stuccature sul bordo.	€ 130,00
136	Piatto in porcellana Imari Cina decoro floreale. Diametro cm 27,5, Buono stato di conservazione.	€ 180,00
137	Due ciotoline (coppia) in porcellana Cina (fonde). Diametro cm 16,5, buono stato di conservazione.	€ 240,00
138	Ciotolina in porcellana Famille-rose, decorata nella parte centrale, buono stato di conservazione.	€ 350,00
140	Ciotola in porcellana Imari, buono stato di conservazione.	€ 150,00
141	Ciotola in porcellana Famille-rose. Sbeccature sul bordo.	€ 130,00
143	Ciotola in porcellana Cina decorata, buono stato di conservazione.	€ 150,00
144	Ciotola in porcellana Giapponese Imari. Buono stato di conservazione.	€ 150,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

145	Ciotola in porcellana Cina bianco-blu. Filatura e sbeccature sul bordo.	€ 120,00
146	Vaso potiche in porcellana giapponese Imari, con tappo e presa a forma di pigna traforata. Restauro presa tappo.	€ 230,00
147	Piatto in porcellana giapponese Imari di forma esagonale. Restaurato, piccole sbeccature.	€ 180,00
148	Piatto in porcellana blu Cina, decoro floreale. Restaurato con graffe.	€ 220,00
149	Orologio in radica, funzionante. (37)	---
150	Scatola in rame con due manici.	€ 70,00
151	Ciotola in ceramica giapponese . Buono stato di conservazione.	€ 130,00
152	Vaso in porcellana Imari giapponese a tromba. Ben conservato esternamente, verniciatura interna sciupata.	€ 180,00
153	Lampada in vetro. Firmata a cammeo Gallè. Buono stato di conservazione (alla data del sopralluogo era rotta)	---
154	Vaso in vetro di forma ovoidale. Firmato da cammeo Gallè. Buono stato di conservazione.	€ 40,00
155	Vaso biansato in semi porcellana Satsuma. Forse mancante di coperchio.	€ 130,00
156	Statua in porcellana blu Cina. Restauri nella base.	€ 180,00
157	Vaso in porcellana Compagnia delle Indie. Buono stato di conservazione.	€ 200,00
158	Piatto in porcellana Imari giapponese. Buono stato di conservazione.	€ 180,00
159	Piatto in porcellana Imari giapponese . Buono stato di conservazione.	€ 180,00
160	Piatto in porcellana Imari giapponese . Buono stato di conservazione.	€ 180,00
161	Set tazzine caffè giapponese, composto da 6 tazze, 7 piattini, caffettiera, lattiera e zuccheriera con coperchio (16 pezzi in totale), varie sbeccature.	€ 250,00
162	Tazza con piatto in ceramica inglese . Alcune sbeccature.	€ 80,00
163	Tazza con piatto in ceramica francese. Manico incollato	€ 40,00
164	Quattro tazze con piattino Cina (8 pezzi). Buono stato di conservazione.	€ 250,00
165	Coppia vasi biansati in porcellana, Francia. Bocca rotta diverse imperfezioni.	€ 150,00
166	Vaso porta palma in porcellana decorato in oro. Piccola sbeccatura.	€ 80,00
167	Due vasi porta palma (coppia), decoro oro/arancio. Sbeccature.	€ 160,00
168	Vaso porta palma decoro oro/verde. Piccole sbeccature.	€ 80,00

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

169	Netsuke in avorio.	€ 180,00
170	Vaso Cina. Bordo bocca restaurato.	€ 120,00
171	Piatto in porcellana. Rotto, restaurato con graffe.	€ 70,00
172	Brucia essenze in porcellana Compagnia delle Indie. Danneggiato	€ 130,00
173	Teiera con coperchio in porcellana Compagnia delle Indie. Buono stato di conservazione.	€ 180,00
174	Teiera con coperchio piano in porcellana Canton, forma cilindrica. Buono stato di conservazione.	€ 180,00
175	Teiera con coperchio in ceramica Satsuma, di forma cilindrica. Buono stato di conservazione.	€ 200,00
177	Teiera con coperchio in porcellana, Compagnia delle Indie, coperchio restaurato.	€ 120,00
178	Teiera con coperchio in porcellana Imari, sbeccature, restauro sul bordo.	€ 120,00
179	Teiera con coperchio in porcellana Imari a forma di sfera. Buono stato di conservazione.	€ 150,00
180	Teiera con coperchio in porcellana Famille-rose. Buono stato di conservazione.	€ 160,00
181	Teiera con coperchio in porcellana Famille-rose. Buono stato di conservazione.	€ 140,00
182	Teiera con coperchio in porcellana Famille-rose. Buono stato di conservazione, tappo non originale.	€ 130,00
183	Vasetto in ceramica Satsuma. Buono stato di conservazione.	€ 120,00
184	Due vasi (coppia), in porcellana Imari. Danneggiati e restaurati entrambi.	€ 160,00
185	Scatola-tabacchiera in porcellana con coperchio. Buono stato di conservazione.	€ 200,00
186	Piatto in porcellana Imari giapponese, restaurato nel bordo.	€ 120,00
187	Piatto in porcellana blu Cina. Sbeccatura.	€ 130,00
188	Piatto in porcellana blu Cina. Rotto e restaurato con graffe.	€ 80,00
189	Piatto in porcellana blu Cina, sbeccature sul bordo	€ 130,00
190	Piatto in porcellana blu Cina, buono stato di conservazione.	€ 150,00
191	Piatto in porcellana blu Cina. Rotto e restaurato.	€ 80,00
192	Piatto in porcellana Herend. Buono stato di conservazione.	€ 150,00
193	Piccola scultura in ferro Cosimo Allera (firmata C. Allera).	€ 80,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

194	Ciotola in legno con decorazioni a borchie e punte in metallo. Buono stato di conservazione.	€ 200,00
195	Boccetta in terracotta decorata a motivi geometrici. Buono stato di conservazione.	€ 180,00
196	Brocchetta in terracotta . In origine decorata, rotta e restaurata.	€ 140,00
197	Boccetta per unguento di forma ovale e schiacciata con foro per appenderla. Foro di usura sul retro e bordo sbeccato.	€ 140,00
198	Ciotola con manico in terracotta. . Sbeccatura sul bordo.	€ 200,00
199	Lucerna a olio in terracotta decorata con foglie a rilievo. Buono stato di conservazione.	€ 250,00
200	Balsamaio in terracotta, corpo sferico con piccole incisioni alla base del collo. Bordo sbeccato.	€ 180,00
201	Lucerna a olio in terracotta rotonda, incrostata (pescata).	€ 150,00
202	Orologio a lanterna genovese in metallo lancette rotte	---
203	Due candelieri (coppia), in metallo a 5 fiamme.	€ 120,00
204	Scultura altorilievo in marmo raffigurante volto. Sul retro incise le iniziali R.L. .	€ 100,00
205	Zuppiera con vassoio in porcellana Limoges.	€ 150,00
206	Lampada da appoggio in metallo cesellato a due braccia con vetri smerlati e incisi, sana, vetri originali.	€ 40,00
207	Vasi Imari blue grande con base in legno - sala da pranzo	---
208	Zuppiera con vassoio in porcellana inglese - sopra tavolo sala da pranzo	€ 120,00
209	Piatto Imari '800 da barbiere parete lato monti sala da pranzo	€ 150,00
210	N°2 campane dipinte ad olio attribuite a Giovanni Fattori - sopra cristallieria	€400,00
211	Avorio raffigurante asinello	€ 250,00

ELENCO C - MOBILI

1	Credenza scantonata veneta in noce, epoca 800 (fine 700 primi 800) - misure 180L 8P 116H	€ 250,00
2	Credenza con piattaia rustica in castagno epoca 600 (fine 700 primi	€ 250,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	800) misure 130L, 4 P, 200H	
3	Tavolo rotondo Luigi Filippo in noce diametro 125 allungabile epoca 800 – rotondo allungabile	€ 350,00
4	N°6 sedie di faggio	€ 300,00
5	Carrello porta bottiglie anni '50	€ 180,00
6	Tavolinetto a bandelle rovere inglese	€ 350,00
7	Tavolino tondo con figura centrale intarsiato sorrentino epoca seconda metà 1800. Stato di conservazione: necessita interventi di restauro.	€ 280,00
8	Scrittoio in legno di mogano, 2 cassetti manifattura inglese.	€ 240,00
9	Due poltrone (coppia), seconda metà 1800 – schienale alto Luigi Filippo. Stato di conservazione: necessitano interventi di restauro e tappezzeria.	€ 180,00
10	Divano a tre posti , seconda metà 1800 – Luigi Filippo – in noce. Stato di conservazione: necessita interventi di restauro e tappezzeria.	€ 150,00
11	Cristalliera seconda metà dell'800	€ 450,00
12	Tavolinetto con vetro a 2 ripiani	€ 150,00
13	Tavolinetto da lavoro tardo 800	€ 250,00
16	Cassapanca, tardo '800.	€ 120,00
17	Cassettiera-settimanale intarsiata e sagomata, 7 cassetti (1950).	€ 350,00
18	Campana in bronzo	€ 200,00
21	Casettone Luigi XVI con intarsi 3 cassetti fine '700	€ 500,00
22	Consolle impero in noce metà '800	€ 350,00
23	Testata in ferro battuto	€ 100,00
24	Poltrona da barbiere girevole fine '800	€ 280,00
26	Scrivania direzionale italiana anni '60. Tre cassetti per ogni lato e uno centrale sotto al piano di appoggio	€ 150,00
27	Cassettone direttorio 2 cassetti. Epoca fine 1700 inizi 1800 Cassettone Luigi XVI in legno di frutta "pero" 2 cassetti	€ 300,00
28	Testata in ferro	€ 70,00
29	Biliardo con accessori	€ 1.200,00
30	Tavolo a libro Piemontese (173 x 108). Stato di conservazione: necessita interventi di restauro.	€ 350,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

31	Gruppo composto da 4 sedie e 2 poltrone. Stato di conservazione: necessita interventi di restauro e tappezzeria.	€ 350,00
32	Mobile radio con giradischi anni '50-'60 .	€ 100,00
33	Credenza-stipo (rustica) in massello di castagno con due ante. Epoca tardo '700.	€ 120,00
34	Tavolinetto da calzolaio in legno di castagno con cassetto sottopiano.	€ 50,00
35	Credenza - stipo a 4 ante in pioppo rustico	€ 100,00

Di ciascuna categoria è stata definita la quota spettante alla [redacted] le tre parti da attribuire ai [redacted] a cui spettano quote di pari entità che, quindi, verranno genericamente identificate come F1, F2 e F3, e che sono assolutamente interscambiabili.

La somma totale stimata per i quadri è di € 37.770,00

QUOTE	VALORE
[redacted]	€ 12.510,00
F1. Figlio 1	€ 8.450,00
F2. Figlio 2	€ 8.410,00
F3. Figlio 3	€ 8.400,00
TOTALE	€ 37.770,00

La somma totale stimata per gli oggetti è di € 19.100,00

QUOTE	VALORE
[redacted]	€ 6.360,00
F1. Figlio 1	€ 4.260,00
F2. Figlio 2	€ 4.240,00
F3. Figlio 3	€ 4.240,00
TOTALE	€ 19.100,00

La somma totale stimata per i mobili è di € 8.070,00

QUOTE	VALORE
[redacted]	€ 2.690,00
F1. Figlio 1	€ 1.800,00
F2. Figlio 2	€ 1.790,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

F3. Figlio 3	€ 1.790,00
TOTALE	€ 8 070,00

La somma complessiva dei corpi relativi ai terreni è pari a € 38.331,40.

QUOTE	VALORE
[redacted]	€ 13.990,57
F1. Figlio 1	€ 8.318,93
F2. Figlio 2	€ 8.525,95
F3. Figlio 3	€ 7.495,95
TOTALE	€ 38.331,40

In ogni quota ereditaria sono stati inseriti elementi, per ogni singola categoria, appartenenti alla diverse categorie di valore, questo significa che, per esempio, in ogni parte è stato inserito almeno uno tra i quadri di maggior valore e a seguire i restanti. Ovviamente le soluzioni possibili sono moltissime e oggetti di ugual valore possono essere considerati interscambiabili tra i singoli eredi se dovessero emergere volontà concordi tra le parti coinvolte nella divisione.

Nel caso dei terreni è stato scelto di realizzare lotti che consentissero di formare porzioni di terreno quanto più possibile fisicamente confinanti in modo da consentirne un più agevole uso.

Nella formazione dei lotti relativi ai terreni sono stati tenuti presenti i seguenti principi che hanno condizionato le scelte eseguite:

1. si è cercato di creare lotti formati da terreni confinanti in modo da parcellizzare il meno possibile le assegnazioni.
2. [redacted] sono stati assegnati i mappali più vicini alla casa, poiché, nel caso in cui dovesse essere privilegiato dal Giudice l'assegnazione del diritto di abitazione nel fabbricato principale, è opinione della CTU, che in questo modo l'uso dei terreni sarebbe più agevole,
3. separare la part.1301 dalla 1297, così come il mapp.188 dal 187, per assegnarli a soggetti differenti avrebbe complicato l'utilizzo di questi terreni, sono stati quindi inclusi nella stesso lotto,
4. per regolarizzare il corpo 13 (mapp. 530) è necessaria la presentazione di una pratica catastale che può rappresentare una spesa maggiore del reale valore del manufatto. Per questo motivo è stato ritenuto opportuno includere questo bene nel lotto che include la part.196, all'interno del quale è stato realizzato, senza considerare il valore attribuitogli nella stima.

Si vuole precisare che dovranno comunque essere stabilite delle servitù di passo al fine di poter rendere

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

accessibili tutte le proprietà ai diversi soggetti.

[redacted]

CATEGORIA	VALORE QUOTA	QUOTA DI DIRITTO	EVENTUALE CONGUAGLIO
QUADRI	€ 12.510,00	€ 12.590,00	-€ 80,00
OGGETTI	€ 6.360,00	€ 6.366,67	-€ 6,67
MOBILI	€ 2.690,00	€ 2.690,00	€ 0,00
TERRENI	€ 12.990,57	€ 12.442,80	€ 546,77
TOTALE	€ 34.550,57	€ 34.089,47	€ 460,10

Le parti per i tre figli da assegnare, con relativi conguagli sono:

QUADRI	VALORE QUOTA	QUOTA DI DIRITTO	EVENTUALE CONGUAGLIO
F1. Figlio 1	€ 8.450,00	€ 8.393,33	€ 56,67
F2. Figlio 2	€ 8.410,00	€ 8.393,33	€ 16,67
F3. Figlio 3	€ 8.400,00	€ 8.393,33	€ 6,67

OGGETTI	VALORE QUOTA	QUOTA DI DIRITTO	EVENTUALE CONGUAGLIO
F1. Figlio 1	€ 4.260,00	€ 4.244,00	€ 15,56
F2. Figlio 2	€ 4.240,00	€ 4.244,00	-€ 4,40
F3. Figlio 3	€ 4.240,00	€ 4.244,00	-€ 4,40

MOBILI	VALORE QUOTA	QUOTA DI DIRITTO	EVENTUALE CONGUAGLIO
F1. Figlio 1	€ 1.800,00	€ 1.793,33	€ 6,67
F2. Figlio 2	€ 1 790,00	€ 1.793,33	-€ 3,33
F3. Figlio 3	€ 1.790,00	€ 1.793,33	-€ 3,33

TERRENI	VALORE QUOTA	QUOTA DI DIRITTO	EVENTUALE CONGUAGLIO
F1. Figlio 1	€ 7.495,95	€ 8.295,87	-€ 799,92
F2. Figlio 2	€ 8.318,93	€ 8.295,87	€ 23,06
F3. Figlio 3	€ 8.525,95	€ 8.295,87	€ 230,08

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM• PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Di seguito si riportano:

1. gli elenchi, per singola categoria, dei beni attribuiti a: [redacted] F1. Figlio 1, F2. Figlio 2 e F3. Figlio 3,
2. la mappa catastale con evidenziate le quote formate.

[redacted]

NUM.	DESCRIZIONE	VALORE
40	Alceste Cipriani olio su tela 49 x 69 – olio su tela	€ 120,00
41	Antonio Bueno, "Marinaretto" olio su tela applicato su faesite (o masonite), cm 40x50. Firmato sul fronte A. Bueno.	€ 8000,00
43	Remo Brindisi 50 x 70 multiplo su tela	€ 50,00
45	Ernesto Treccani, "I girasoli" olio su tela firmato fronte/retro. Misure cm 42,5x55 (42 x 54)	€ 200,00
46	Eugenio Pieraccini (Viareggio Lucca 1922-Pietrasanta 1980), "Pretini" olio su tela cm 50x35.	€ 120,00
47	Fausto Maria Liberatore , "volto femminile" , olio su cartone cm 24,5x35,5.	€ 150,00
51	Renato Natali 50 x 70	€ 1000,00
56	Gino Bellani, olio su tela, cm 40x30. Firmato sul fronte G Bellani 69.	€ 180,00
59	Giovanni March 50 x 70 olio su tela	€ 600,00
60	Olio su tela GB 30 x 40	€ 70,00
62	Gino Montruccoli, "Veduta" olio su compensato cm 22x29. Firmato sul fronte G. Montruccoli 1931.	€ 240,00
87	Madonna con Angeli 130 x 140 Madonna del Carmine - '800	€ 500,00
95	Stampa "Caduti della provincia di Massa Carrara morti per l'indipendenza d'Italia" .	€ 50,00
99	2 Frenk Breidenbruch – tecnica mista su tavola 66 x 66	€ 1000,00
102	Scavino – litografia raffigurante mela	€ 230,00
	TOTALE	€ 12 510,00

[redacted]

NUM.	DESCRIZIONE	VALORE

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

48	Fausto Maria Liberatore , "donna di schiena" , olio su cartone cm 17,5x26,5.	€ 150,00
49	Carlo Domenici , "pagliaio" olio su compensato cm 40x60.	€ 800,00
53	Giovanni Omiccioli, olio su cartone cm 49,5x36 (35 x 45). Firmato sul fronte G Omiccioli.	€ 800,00
63	Graziano Dagna , olio su tela cm 89,5x119 (70 x 90). Firmato sul fronte Graziano Dagna	€ 150,00
66	Adolfo Saporetti, odio su tela cm 70 x 40	€ 300
67	Giovanni Battista Piranesi - Spaccato interno della Basilica S. Paolo, cm 63x40.	€ 150,00
68	Heinz E. Hirscher tecnica mista-assemblaggio su tela.	€ 200,00
69	Dipinto ad olio su tavoletta raffigurante un cavallo, iscrizione su targhetta in metallo G. Fattori 1882. Misure cm 24x19.	€ 650
70	Lorenzo Viani , "figura" olio su cartone (faesite), cm 23x29.	€ 750,00
71	Coppia incisioni cm 43x35. foto 7164/7165	€ 140,00
72	Incisione paesaggio - albero	€ 180,00
73	Adamo ed Eva	€ 180,00
74	Lorenzo Viani, disegno su carta cm 21x31.	€ 250,00
75	Giuseppe Migneco china acquerellata su carta cm 26x40,5.	€ 600,00
80	Flio Verzoni, olio su tela cm 50x68.	€ 150,00
85	Dipinto raffigurante "Ritratto di Cardinale", XVIII secolo olio su tela. Rintelato. Misure tela cm 50x67.	€ 3000,00
	TOTALE	€ 8 450,00

[redacted]

NUM.	DESCRIZIONE	VALORE
42	Gastone Breddo, "Brocca con fiori" olio su tela, cm 40x50	€ 400,00
44	Antonio Possenti, "natura morta con funghi", tecnica mista su cartoncino cm 35x25 (27 x 36). Firmato sul fronte Possenti.	€ 700,00
54	Antonio Possenti, tecnica mista su cartoncino telato cm 30x20. Firmato sul fronte.	€ 1500
55	Guido Guidi, olio su compensato (faesite), cm 98,5x98,5. Firmato sul fronte.	€ 280,00
57	Enrico Tanzi, olio su tela cm 40x50. Firmato sul fronte, sul retro	€ 500,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

58	Danilo Barghigiani, gruppo di cinque dipinti olio su faesite cm 30x20. Firmati sul fronte.	€ 450,00
61	Fausto Maria Liberatore, olio su compensato cm 12x18.	€ 120,00
77	Olio su tavola '600 genovese 44 x 60	€ 700,00
79	Giuseppe Caselli , "vecchio" olio su carta cm 35x50.	€ 250,00
81	Romano Battaglia, tecnica mista su cartone cm70x50.	€ 100,00
82	Nado Canuti acquerello tecnica mista 44 x 60	€ 150,00
83	Alberto Fremura tecnica mista	€ 150,00
84	Sebastiano Muzio (Carrara), tecnica mista su compensato cm 80x73	€ 150,00
88	Graziano Dagna , olio su tela cm 70x100.	€ 200,00
89	Sebastiano Muzio (Carrara), tecnica mista cm 20x20.	€ 100,00
90	Paolo Cavallo, olio su multistrato cm 75x100 Paolo Cavallo, olio su multistrato cm 100x75.	€ 400,00
91	Giuseppe Cesetti su argento cm18x23.	€ 150,00
92	Claudio Cargiolli tecnica mista su carta cm 35x25.	€ 220,00
93	Ugo Guidi china su carta cm 49x34.	€ 350,00
94	Romano Battaglia , tecnica mista cm 60x80 (50 x 70)	€ 100,00
96	Gustavo Boldrini olio su tela cm 50x70.	€ 200,00
97	Vinicio Berti, tecnica mista su cartone telato cm 24x18. Firmato e datato 1973 sul fronte.	€ 400,00
98	Pietro Pelliccia, olio su cartoncino cm 34x45.	€ 250,00
127	Luigi Rigo, scultura in marmo bianco con base in pietra, raffigurante uomo firma in basso a sinistra. (x2)	€590
	TOTALE	€ 8 410,00

[redacted]

NUM.	DESCRIZIONE	VALORE
50	Franco Francesconi , olio su tela cm 50x40.	€ 200,00
52	Gastone Breddo, olio su tela cm 50x70. Firmato sul fronte Breddo.	€ 180,00
64	Eliano Fantuzzi, "Figure" olio su tela cm 50x70.	€ 200,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

86	Dipinto "A. Gherardini", olio su tela.. Misure tela cm.59x75.	€ 7000,00
100	2 acquerelli Frenk Breidenbruch	€ 200,00
101	Scultura raffigurante zero in bronzo con base in marmo	€ 50,00
103	Dova - litigrafia	€ 150,00
139	Busto in gesso patinato a terracotta raffigurante personaggio.	€ 200,00
142	Testa in marmo bianco con base in marmo verde.	€ 120,00
176	Bassorilievo in gesso lucidato	€ 100,00
	TOTALE	€ 8 400,00

[redacted]

NUM.	DESCRIZIONE	VALORE
15	Orologio a pendolo francese (prima metà '800) XIX secolo.	€ 450,00
19	Cavallo, fusione in bronzo	€ 150,00
25	Leggio da Chiesa	€ 250,00
39	Tappeti	
	A. 135 X 212	€ 150,00
	B. 160 X 20	€ 130,00
	C. 133 X 200	€ 100,00
76	Cristo in argento - 700	€ 250,00
78	Icona antica	€ 350,00
104	Due piatti (coppia) in porcellana Famille-rose decoro floreale, diam. cm 26, uno sano, uno danneggiato sul bordo.	€ 300,00
105	Vaso in porcellana giapponese Imari con base in legno.Buono stato di conservazione.	€ 450,00
109	Potiche in ceramica, nord Europa. Buono stato di conservazione.	€ 180,00
112	Due vasi con coperchio (coppia), da farmacia in ceramica bianca Numerati 1 e 12. Piccole filature e sbeccature.	€ 150,00
114	Piatto in porcellana blu Cina , filato	€ 150,00
116	Due piatti (coppia) in porcellana blu Cina (fondi). Uno restaurato nel bordo, l'altro completamente restaurato.	€ 300,00
117	Piatto in porcellana blu Cina (fondo).Filato alcune sbeccature.	€ 150,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

118	Piatto in porcellana blu Cina (fondo). Due filature sul bordo.	€ 100,00
120	Piatto in porcellana blu Cina (fondo). Leggera filatura.	€ 150,00
121	Due piatti (coppia) in porcellana blu Cina (fondi). Leggere filature e sbeccature.	€ 240,00
122	Piatto in porcellana blu Cina (fondo), tutto restaurato.	€ 150,00
123	Piatto in porcellana blu Cina (fondo). Piccola sbeccatura sul bordo	€ 150,00
125	Vassoio in semiporcellana inglese . Di forma ottagonale, difetto cottura sul bordo.	€ 120,00
126	Cachepot in porcellana cinese policroma, completo di base in legno. Buono stato di conservazione.	€ 240,00
128	Piatto in porcellana Famiglia verde, diam.cm 23, danneggiato.	€ 150,00
129	Piatto in porcellana Imari Cina . Diametro cm 23, buono stato di conservazione.	€ 150,00
131	Due piatti (coppia) in porcellana, Cina . Di forma ottagonale cm 22, uno sano uno restaurato in un angolo.	€ 250,00
174	Teiera con coperchio piano in porcellana Canton, forma cilindrica. Buono stato di conservazione.	€ 180,00
175	Teiera con coperchio in ceramica Satsuma, di forma cilindrica. Buono stato di conservazione.	€ 200,00
208	Zuppiera con vassoio in porcellana inglese - sopra tavolo sala da pranzo	€ 120,00
210	N°2 campane dipinte ad olio attribuite a Giovanni Fattori - sopra cristallieria	€400,00
211	Avorio raffigurante asinello	€ 250,00
	TOTALE	€ 6 360,00

[redacted]

NUM.	DESCRIZIONE	VALORE
14	Scatola intarsiata in legno avorio e madreperla	€ 250,00
36	Orologio da camino tedesco - '900	€ 30,00
39	D. 96 X 170	€ 120,00
	E. 170 X 230	€ 150,00
119	Piatto in semiporcellana blu Cina (fondo) . Filature.	€ 70,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

133	Sei piatti (uguale decorazione), in porcellana Imari Cina, diametro cm 22,5, alcune imperfezioni sui bordi.	€ 300,00
134	Due piatti (coppia), in porcellana Imari Cina (fondi). Diametro cm 23, uno sano uno con piccola sbeccatura.	€ 250,00
135	Piatto in porcellana Imari Cina decoro floreale, diametro cm 22,5. Filatura, alcune sbeccature e stuccature sul bordo.	€ 130,00
136	Piatto in porcellana Imari Cina decoro floreale. Diametro cm 27,5, Buono stato di conservazione.	€ 180,00
137	Due ciotoline (coppia) in porcellana Cina (fonde). Diametro cm 16,5, buono stato di conservazione.	€ 240,00
138	Ciotolina in porcellana Famille-rose, decorata nella parte centrale, buono stato di conservazione.	€ 350,00
140	Ciotola in porcellana Imari, buono stato di conservazione.	€ 150,00
141	Ciotola in porcellana Famille-rose. Sbeccature sul bordo.	€ 130,00
143	Ciotola in porcellana Cina decorata, buono stato di conservazione.	€ 150,00
144	Ciotola in porcellana Giapponese Imari. Buono stato di conservazione.	€ 150,00
145	Ciotola in porcellana Cina bianco-blu. Filatura e sbeccature sul bordo.	€ 120,00
146	Vaso potiche in porcellana giapponese Imari, con tappo e presa a forma di pigna traforata. Restauro presa tappo.	€ 230,00
147	Piatto in porcellana giapponese Imari di forma esagonale. Restaurato, piccole sbeccature.	€ 180,00
148	Piatto in porcellana blu Cina, decoro floreale. Restaurato con graffe.	€ 220,00
151	Ciotola in ceramica giapponese . Buono stato di conservazione.	€ 130,00
152	Vaso in porcellana Imari giapponese a tromba. Ben conservato esternamente, verniciatura interna sciupata.	€ 180,00
154	Vaso in vetro di forma ovoidale. Firmato da cammeo Gallè. Buono stato di conservazione.	€ 40,00
155	Vaso biansato in semi porcellana Satsuma. Forse mancante di coperchio.	€ 130,00
156	Statua in porcellana blu Cina. Restauri nella base.	€ 180,00
157	Vaso in porcellana Compagnia delle Indie. Buono stato di conservazione.	€ 200,00
TOTALE		€ 4.260,00

[redacted]

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

NUM.	DESCRIZIONE	VALORE
20	Candeliere tornito in rame	€ 180,00
39	F. 110 X 220	€ 130,00
	G. 80 X 135	€ 180,00
110	Ciotola in porcellana . Sbeccature sul bordo, leggere filature.	€ 50,00
115	Piatto in porcellana blu Cina (fondo), filato.	€ 150,00
124	Vassoio inglese ovale in ceramica epoca vittoriana. Buono stato di conservazione.	€ 80,00
159	Piatto in porcellana Imari giapponese . Buono stato di conservazione.	€ 180,00
160	Piatto in porcellana Imari giapponese . Buono stato di conservazione.	€ 180,00
161	Set tazzine caffè giapponese, composto da 6 tazze, 7 piattini, caffettiera, lattiera e zuccheriera con coperchio (16 pezzi in totale), varie sbeccature.	€ 250,00
163	Tazza con piatto in ceramica francese. Manico incollato	€ 40,00
164	Quattro tazze con piattino Cina (8 pezzi). Buono stato di conservazione.	€ 250,00
165	Coppia vasi biansati in porcellana, Francia. Bocca rotta diverse imperfezioni.	€ 150,00
166	Vaso porta palma in porcellana decorato in oro. Piccola sbeccatura.	€ 80,00
167	Due vasi porta palma (coppia), decoro oro/arancio. Sbeccature.	€ 160,00
168	Vaso porta palma decoro oro/verde. Piccole sbeccature.	€ 80,00
169	Netsuke in avorio.	€ 180,00
170	Vaso Cina. Bordo bocca restaurato.	€ 120,00
171	Piatto in porcellana. Rotto, restaurato con graffe.	€ 70,00
172	Brucia essenze in porcellana Compagnia delle Indie. Danneggiato	€ 130,00
173	Teiera con coperchio in porcellana Compagnia delle Indie. Buono stato di conservazione.	€ 180,00
177	Teiera con coperchio in porcellana, Compagnia delle Indie, coperchio restaurato.	€ 120,00
178	Teiera con coperchio in porcellana Imari, sbeccature, restauro sul bordo.	€ 120,00
179	Teiera con coperchio in porcellana Imari a forma di sfera. Buono stato di conservazione.	€ 150,00
180	Teiera con coperchio in porcellana Famille-rose. Buono stato di conservazione.	€ 160,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

181	Teiera con coperchio in porcellana Famille-rose. Buono stato di conservazione.	€ 140,00
182	Teiera con coperchio in porcellana Famille-rose. Buono stato di conservazione, tappo non originale.	€ 130,00
183	Vasetto in ceramica Satsuma. Buono stato di conservazione.	€ 120,00
184	Due vasi (coppia), in porcellana Imari. Danneggiati e restaurati entrambi.	€ 160,00
185	Scatola-tabacchiera in porcellana con coperchio. Buono stato di conservazione.	€ 200,00
186	Piatto in porcellana Imari giapponese, restaurato nel bordo.	€ 120,00
	TOTALE	€ 4 240,00

[redacted]

NUM.	DESCRIZIONE	VALORE
37	Orologio da appoggio anni '30, base in marmo nero con cane. Base cm 12x10 H cm 26.	€ 10,00
38	Orologio a lanterna genovese in metallo	€ 120,00
39	H. 97 X 140	€ 200,00
	I. 197 X 292	€ 160,00
107	Tazza in porcellana Imari , buono stato di conservazione.	€ 100,00
108	Ciotola in porcellana Imari, buono stato di conservazione.	€ 120,00
111	Ciotola in porcellana Compagnia delle Indie . Filatura	€ 100,00
113	Piatto in porcellana blu Cina, decoro floreale. Sbeccatura sul bordo.	€ 150,00
130	Piatto in porcellana Imari Cina (fondo), diametro cm 23, buono stato di conservazione.	€ 150,00
150	Scatola in rame con due manici.	€ 70,00
158	Piatto in porcellana Imari giapponese. Buono stato di conservazione.	€ 180,00
162	Tazza con piatto in ceramica inglese . Alcune sbeccature.	€ 80,00
187	Piatto in porcellana blu Cina. Sbeccatura.	€ 130,00
188	Piatto in porcellana blu Cina. Rotto e restaurato con graffe.	€ 80,00
189	Piatto in porcellana blu Cina, sbeccature sul bordo	€ 130,00
190	Piatto in porcellana blu Cina, buono stato di conservazione.	€ 150,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

191	Piatto in porcellana blu Cina. Rotto e restaurato.	€ 80,00
192	Piatto in porcellana Herend. Buono stato di conservazione.	€ 150,00
193	Piccola scultura in ferro Cosimo Allera (firmata C. Allera).	€ 80,00
194	Ciotola in legno con decorazioni a borchie e punte in metallo. Buono stato di conservazione.	€ 200,00
195	Boccetta in terracotta decorata a motivi geometrici. Buono stato di conservazione.	€ 180,00
196	Brocchetta in terracotta . In origine decorata, rotta e restaurata.	€ 140,00
197	Boccetta per unguento di forma ovale e schiacciata con foro per appenderla. Foro di usura sul retro e bordo sbeccato.	€ 140,00
198	Ciotola con manico in terracotta. . Sbeccatura sul bordo.	€ 200,00
199	Lucerna a olio in terracotta decorata con foglie a rilievo. Buono stato di conservazione.	€ 250,00
200	Balsamaio in terracotta, corpo sferico con piccole incisioni alla base del collo. Bordo sbeccato.	€ 180,00
201	Lucerna a olio in terracotta rotonda, incrostata (pescata).	€ 150,00
203	Due candelieri (coppia), in metallo a 5 fiamme.	€ 120,00
204	Scultura altorilievo in marmo raffigurante volto. Sul retro incise le iniziali R.L. .	€ 100,00
205	Zuppiera con vassoio in porcellana Limoges.	€ 150,00
206	Lampada da appoggio in metallo cesellato a due braccia con vetri smerlati e incisi, sana, vetri originali.	€ 40,00
209	Piatto Imari '800 da barbiere parete lato monti sala da pranzo	€ 150,00
	TOTALE	€ 4.240,00

[redacted]

NUM.	DESCRIZIONE	VALORE
3	Tavolo rotondo Luigi Filippo in noce diametro 125 allungabile epoca 800 - rotondo allungabile	€ 350,00
4	N°6 sedie di faggio	€ 300,00
5	Carrello porta bottiglie anni '50	€ 180,00
9	Due poltrone (coppia), seconda metà 1800 - schienale alto Luigi Filippo. Stato di conservazione: necessitano interventi di restauro e tappezzeria.	€ 180,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

11	Cristalliera seconda metà dell'800	€ 450,00
21	Casettone Luigi XVI con intarsi 3 cassetti fine '700	€ 500,00
22	Consolle impero in noce metà '800	€ 350,00
23	Testata in ferro battuto	€ 100,00
24	Poltrona da barbiere girevole fine '800	€ 280,00
	TOTALE	€ 2.690,00

[redacted]

NUM.	DESCRIZIONE	VALORE
6	Tavolinetto a bandelle rovere inglese	€ 350,00
7	Tavolino tondo con figura centrale intarsiato sorrentino epoca seconda metà 1800. Stato di conservazione: necessita interventi di restauro.	€ 280,00
12	Tavolinetto con vetro a 2 ripiani	€ 150,00
13	Tavolinetto da lavoro tardo 800	€ 250,00
16	Cassapanca, tardo '800.	€ 120,00
17	Cassettiera-settimanale intarsiata e sagomata, 7 cassetti (1950).	€ 350,00
18	Campana in bronzo	€ 200,00
32	Mobile radio con giradischi anni '50-'60 .	€ 100,00
	TOTALE	€ 1.800,00

[redacted]

NUM.	DESCRIZIONE	VALORE
1	Credenza scantonata veneta in noce, epoca 800 (fine 700 primi 800) - misure 180L 8P 116H	€ 250,00
2	Credenza con piattaia rustica in castagno epoca 600 (fine 700 primi 800) misure 130L, 4 P, 200H	€ 250,00
27	Cassettone direttorio 2 cassetti. Epoca fine 1700 inizi 1800 Cassettone Luigi XVI in legno di frutta "pero" 2 cassetti	€ 300,00
28	Testata in ferro	€ 70,00
30	Tavolo a libro Piemontese (173 x 108). Stato di conservazione: necessita interventi di restauro.	€ 350,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

31	Gruppo composto da 4 sedie e 2 poltrone. Stato di conservazione: necessita interventi di restauro e tappezzeria.	€ 350,00
33	Credenza-stipo (rustica) in massello di castagno con due ante. Epoca tardo '700.	€ 120,00
35	Credenza - stipo a 4 ante in pioppo rustico	€ 100,00
	TOTALE	€ 1.790,00

[redacted]

NUM.	DESCRIZIONE	VALORE
8	Scrittoio in legno di mogano, 2 cassetti manifattura inglese.	€ 240,00
10	Divano a tre posti , seconda metà 1800 - Luigi Filippo - in noce. Stato di conservazione: necessita interventi di restauro e tappezzeria.	€ 150,00
29	Biliardo con accessori	€ 1.200,00
26	Scrivania direzionale italiana anni '60. Tre cassetti per ogni lato e uno centrale sotto al piano di appoggio	€ 150,00
34	Tavolinetto da calzolaio in legno di castagno con cassetto sottopiano.	€ 50,00
	TOTALE	€ 1.790,00

[redacted]

NUM	DESCRIZIONE	VALORE
1	Corpo 6: Terreno Fg.44 Mapp.187	€ 2.715,82
2	Corpo 7: Terreno Fg.44 Mapp.188	€ 380,33
3	Corpo 9: Terreno Fg.44 Mapp.195	€ 3.167,62
4	Corpo 10: Terreno Fg.44 Mapp.196	€ 6.726,80
5	Corpo 13: Terreno Fg.44 Mapp.530	---
	TOTALE	12990,57

[redacted]

NUM	DESCRIZIONE	VALORE
1. F1	Corpo 4: Terreno Fg.44 Mapp.171	€ 110,25
2. F1	Corpo 5: Terreno Fg.44 Mapp.172	€ 138,18
3. F1	Corpo 8: Terreno Fg.44 Mapp.190	€ 219,52
4. F1	Corpo 15: Terreno Fg.44 Mapp.1293	€ 3.458,78

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

5. F1	Corpo 16: Terreno Fg.44 Mapp.1296	€ 3.569,22
	TOTALE	€ 7.495,95

[redacted]

NUM	DESCRIZIONE	VALORE
1. F2	Corpo 11: Terreno Fg.44 Mapp.198	€ 4.081,26
2. F2	Corpo 12: Terreno Fg.44 Mapp.205	€ 2.449,50
3. F2	Corpo 14: Terreno Fg.44 Mapp.531	€ 1.380,00
4. F2	Corpo 19: Terreno Fg.44 Mapp.1520	€ 408,17
	TOTALE	€ 8.318,93

[redacted]

NUM	DESCRIZIONE	VALORE
1. F3	Corpo 17: Terreno Fg.44 Mapp.1297	€ 8.463,72
2. F3	Corpo 18: Terreno Fg.44 Mapp.1301	€ 62,23
	TOTALE	€ 8.525,95

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

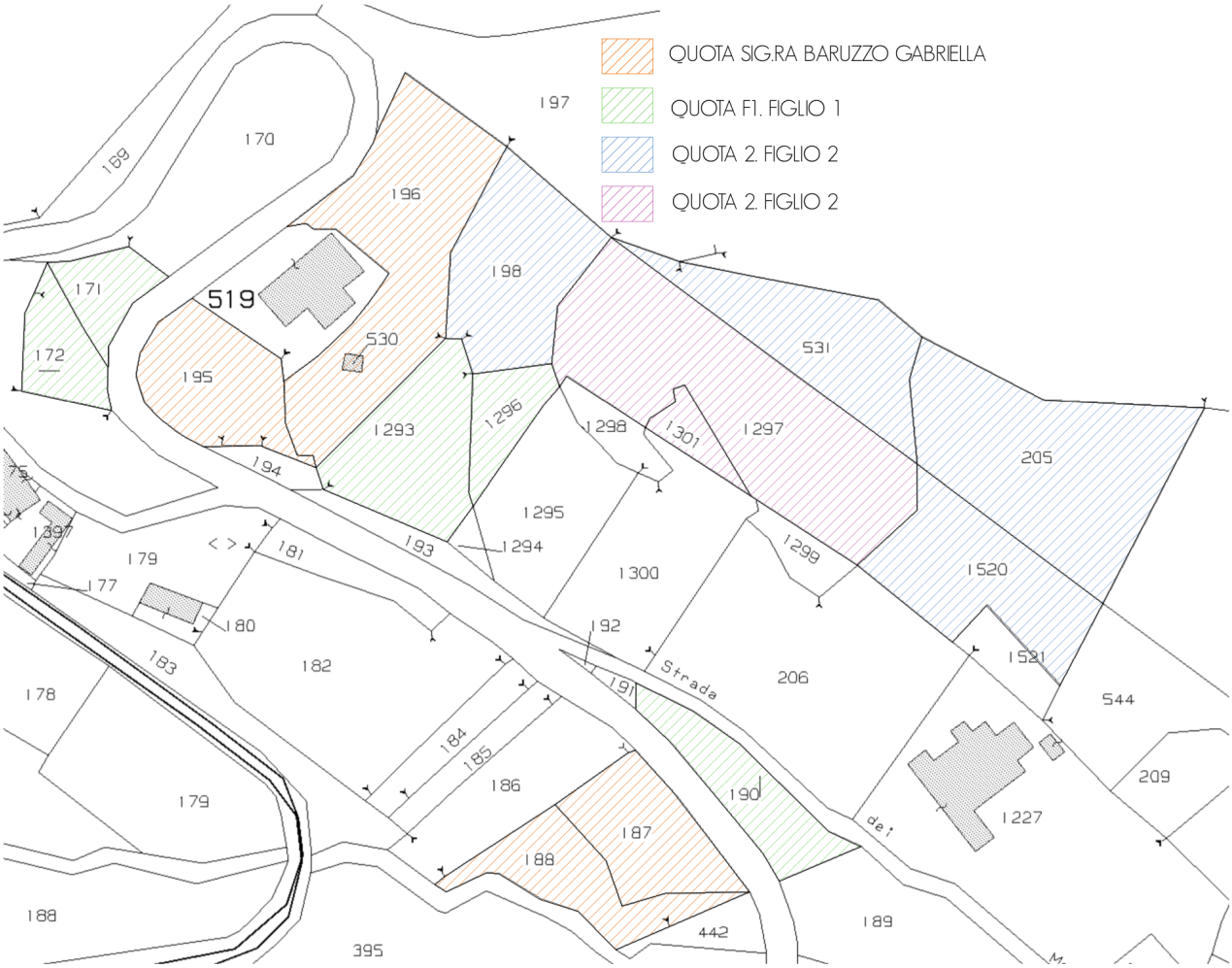

Foto 2. Quote terreni

10. FORMAZIONE DEI LOTTI PER EVENTUALE VENDITA FORZOSA

CORPO	VALORE
Corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1	€ 42.216,46
Corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2	€ 334.833,79
Corpo.3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4	€ 34.782,00
Corpo 4: Terreno Fg.44 Mapp.171	€ 110,25
Corpo 5: Terreno Fg.44 Mapp.172	€ 138,18
Corpo 6: Terreno Fg.44 Mapp.187	€ 2.715,82
Corpo 7: Terreno Fg.44 Mapp.188	€ 380,33
Corpo 8: Terreno Fg.44 Mapp.190	€ 219,52

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Corpo 9: Terreno Fg.44 Mapp.195	€ 3.167,62
Corpo 10: Terreno Fg.44 Mapp.196	€ 6.726,80
Corpo 11: Terreno Fg.44 Mapp.198	€ 4.081,26
Corpo 12: Terreno Fg.44 Mapp.205	€ 2.449,50
Corpo 13: Terreno Fg.44 Mapp.530	---
Corpo 14: Terreno Fg.44 Mapp.531	€ 1.380,00
Corpo 15: Terreno Fg.44 Mapp.1293	€ 3.458,78
Corpo 16: Terreno Fg.44 Mapp.1296	€ 3.569,22
Corpo 17: Terreno Fg.44 Mapp.1297	€ 8.463,72
Corpo 18: Terreno Fg.44 Mapp.1301	€ 62,23
Corpo 19: Terreno Fg.44 Mapp.1520	€ 408,17
TOTALE VALORE IMMOBILI	€ 450.163,65
VALORE COMPLESSIVO BENI MOBILI	€ 64.940,00
TOTALE MASSA EREDITARIA	€ 515.103,65

Al valore dei corpi 1, 2, 3 e 13 devono essere decurtate le spese catastali e ai soli corpi 1, 2 e 3 quelle per sanare le irregolarità urbanistiche. Nell'ipotesi di una vendita forzosa si ritiene opportuno:

1. formare un unico lotto che includa i corpi 1 e 2, questo verrà identificato come lotto 1,
2. creare lotti dei terreni identici a quelli formati come quote per gli eredi,
3. per semplificare la vendita dei beni mobili è preferibile creare al massimo tre lotti, rispettivamente per il gruppo dei quadri, degli oggetti e dei mobili.

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1 (Corpo 1 + Corpo 2):		
	Riduzione del valore del 25%, per garantire all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (V.I.R.)	€ 94.262,56

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: SPESE CATASTALI Corpo 1 (Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1) Corpo 2 (Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2) SPESE URBANISTICHE Corpo 1 e 2 (Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1 + Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2)	 € 756,20 € 1.587,20 € 3.060,00
	TOTALE spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.403,40
Prezzo base d'asta del lotto:		
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 277.384,29

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2:		
	Riduzione del valore del 25%, per garantire all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (V.I.R.)	€ 8.695,50
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: SPESE CATASTALI Corpo 3 (Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4) SPESE URBANISTICHE Corpo 1 e 2 (Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4)	 € 640,50 € 2560,00
	TOTALE spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.200,50
Prezzo base d'asta del lotto:		
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 22.886,00

Per regolarizzare il corpo 13 è necessaria la presentazione di una pratica catastale che potrebbe rappresentare una spesa maggiore del reale valore del manufatto, per questo si ritiene opportuno

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

includere questo bene nel lotto formato dal corpo 10 (all'interno del quale è stato realizzato) senza considerare il valore attribuitogli nella stima.

Adeguamenti e correzioni della stima CORPO 13:		
	Riduzione del valore del 25%, per garantire all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (V.I.R.)	---
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: SPESE CATASTALI Corpo 13 (Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4)	€ 1.500,00
	TOTALE spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 1.500,00**
Prezzo base d'asta del lotto:		
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€** ---

LOTTO DI VENDITA	CORPI	VALORE CORPI	VALORE LOTTO	% RIDUZIONE CALCOLO V.I.R.	SPESE URB. E CATASTALI	VALORE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (V.I.R)
LOTTO 1	Corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1	€ 42.216,46	€ 377.050,25	25,00% (€ 94.262,56)	€ 5.403,40	**€ 277.384,29**
	Corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2	€ 334.833,79				
LOTTO 2	Corpo.3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4	€ 34.782,00	€ 34.782,00	25,00% (€ 8.695,50)	€ 3.200,50	**€ 22.886,00**
LOTTO 3	Corpo 10: Terreno Fg.44 Mapp.196	€ 6.726,80	€12.990,57	15,00% (€ 1.948,59)	---	**€ 11.041,98**
	Corpo 13: Terreno	---				

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	Fg.44 Mapp.530					
	Corpo 9: Terreno Fg.44 Mapp.195	€ 3.167,62				
	Corpo 6: Terreno Fg.44 Mapp.187	€ 2.715,82				
	Corpo 7: Terreno Fg.44 Mapp.188	€ 380,33				
LOTTO 4	Corpo 15: Terreno Fg.44 Mapp.1293	€ 3.458,78	€7.495,95	15,00% (€ 1.124,39)	---	**€ 6.371,56**
	Corpo 16: Terreno Fg.44 Mapp.1296	€ 3.569,22				
	Corpo 8: Terreno Fg.44 Mapp.190	€ 219,52				
	Corpo 4: Terreno Fg.44 Mapp.171	€ 110,25				
	Corpo 5: Terreno Fg.44 Mapp.172	€ 138,18				
LOTTO 5	Corpo 17: Terreno Fg.44 Mapp.1297	€ 8.463,72	€8.525,95	15,00% (€ 1.278,89)		**€ 7.247,06**
	Corpo 18: Terreno Fg.44 Mapp.1301	€ 62,23				
LOTTO 6	Corpo 14: Terreno Fg.44 Mapp.531	€ 1.380,00	€8.318,93	15,00% (€ 1.247,84)		**€ 7.071,09**
	Corpo 12: Terreno Fg.44 Mapp.205	€ 2.449,50				
	Corpo 19: Terreno Fg.44 Mapp.1520	€ 408,17				
	Corpo 11: Terreno Fg.44 Mapp.198	€ 4.081,26				
LOTTO 7	QUADRI	€ 37.770,00	€ 37.770,00	---	---	**€ 37.770,00**
LOTTO 8	OGGETTI	€ 19.100,00	€ 19.100,00	---	---	**€ 19.100,00**
LOTTO 9	MOBILI	€ 8.070,00	€ 8.070,00	---	---	**€ 8.070,00**
TOTALI		**€ 514.103,65**	**€ 514.103,65**			**€ 396.941,98**

Per semplificare ulteriormente la procedura di vendita forzosa potrebbero essere ulteriormente ridotti i lotti nel seguente modo:

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

LOTTO DI VENDITA	CORPI	VALORE CORPI	VALORE LOTTO	% RIDUZIONE CALCOLO V.I.R.	SPESE URB. E CATASTALI	VALORE AL NETTO DELLE DECURT. (V.I.R)
LOTTO 1	Corpo 1: Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1	€ 42.216,46	€ 377.050,25	25,00% (€ 94.262,56)	€ 5.403,40	**€ 277.384,29**
	Corpo 2: Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2	€ 334.833,79				
LOTTO 2	Corpo.3: Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4	€ 34.782,00	€ 34.782,00	25,00% (€ 8.695,50)	€ 3.200,50	**€ 22.886,00**
LOTTO 3	Corpo 10: Terreno Fg.44 Mapp.196	€ 6.726,80	€ 37.331,40	15,00% (€ 5.599,71)	---	**€ 31.731,69**
	Corpo 13: Terreno Fg.44 Mapp.530	---				
	Corpo 9: Terreno Fg.44 Mapp.195	€ 3.167,62				
	Corpo 6: Terreno Fg.44 Mapp.187	€ 2.715,82				
	Corpo 7: Terreno Fg.44 Mapp.188	€ 380,33				
	Corpo 15: Terreno Fg.44 Mapp.1293	€ 3.458,78				
	Corpo 16: Terreno Fg.44 Mapp.1296	€ 3.569,22				
	Corpo 8: Terreno Fg.44 Mapp.190	€ 219,52				
	Corpo 4: Terreno Fg.44 Mapp.171	€ 110,25				
	Corpo 5: Terreno Fg.44 Mapp.172	€ 138,18				
	Corpo 17: Terreno Fg.44 Mapp.1297	€ 8.463,72				

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	Corpo 18: Terreno Fg.44 Mapp.1301	€ 62,23				
	Corpo 14: Terreno Fg.44 Mapp.531	€ 1.380,00				
	Corpo 12: Terreno Fg.44 Mapp.205	€ 2.449,50				
	Corpo 19: Terreno Fg.44 Mapp.1520	€ 408,17				
	Corpo 11: Terreno Fg.44 Mapp.198	€ 4.081,26				
LOTTO 4	QUADRI	€ 37.770,00	€ 64.940,00	---	---	€ 64.940,00
	OGGETTI	€ 19.100,00				
	MOBILI	€ 8.070,00				
TOTALI		€ 514.103,65	€ 514.103,65			€ 396.941,98

Nel caso in cui dovesse essere scelto, dall'Ill.mo Giudice, di gravare il lotto 1 del diritto di abitazione a favore della [redacted] si ritiene opportuno applicare una decurtazione basandosi sui criteri usati per la determinazione del valore di usufrutto vitalizio, come da prassi consolidata, partendo dal valore di stima e in funzione dell'età della signora, nata il 01.07.1946. Il valore di vendita del fabbricato varierebbe come segue:

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 1 (Corpo 1 + Corpo 2):		
	Riduzione del valore del 25%, per garantire all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (V.I.R.)	€ 94.262,56

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: SPESE CATASTALI Corpo 1 (Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1) Corpo 2 (Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2) SPESE URBANISTICHE Corpo 1 e 2 (Garage Fg.44 Mapp.519 sub.1 + Fabbricato residenziale Fg.44 Mapp.519 sub.2)	 € 756,20 € 1.587,20 € 3.060,00
	TOTALE spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 5.403,40**
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 277.384,29**
	Valore dell'immobile al netto anche della decurtazione del valore del diritto di abitazione (35% in base all'età compiuta della Sigra .Baruzzo Gabriella)	**€ 97.084,50**
	Prezzo base d'asta del lotto:	**€ 180.299,79**

Nel caso di vendita forzosa la somma ricavata dovrà essere distribuita secondo i rispettivi diritti di proprietà ovvero:

[redacted]

[redacted]

Di seguito si riportano le risposte alle osservazioni inviate dai tecnici di parte attrice e convenuta.

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

OSSERVAZIONE DI PARTE ATTRICE

[redacted]

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM• PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

RISPOSTE DELLA CTU

Per agevolare la lettura, si risponderà alle osservazioni inviate da parte attrice riportando in corsivo le frasi di controdeduzioni a cui ci si stà riferendo.

1. Capitolo 9 – Formazione dei lotti. "In ordine ai beni che la [redacted] dichiara di sua proprietà, il cui relativo elenco è stato depositato quale allegato 2 dell'atto di comparsa di costituzione e risposta, e a cui il CTU fa riferimento nella formazione dei lotti di beni mobili (pag.163 bozza – rigo 9-10) si evidenzia la totale mancanza di prova in atti circa l'asserita titolarità: si tratta infatti di un mero elenco sprovvisto di qualsiasi prova documentale."

RISPOSTA

Effettivamente l'elenco a cui si riferisce la CTU appare come una semplice autodichiarazione prodotta da parte convenuta di titolarità degli oggetti in esso riportati. Non sono stati depositati agli atti documenti che forniscano prove oggettive della proprietà esclusiva di tali beni. La CTU ha ritenuto, visto che agli atti era stato depositato questo elenco, di tenere in considerazione questa lista ma, esclusivamente, per scegliere i beni da includere nel lotto della [redacted] nel pieno rispetto della consistenza che comunque le singole parti dovevano avere secondo le diverse quote ereditarie.

2. "Capitolo 3 – Stato di possesso. Per quanto accertato dal CTU, rispetto al fondo commerciale sito in Carrara via Don Giovanni Minzoni, meglio distinto in Catasto Fabbricati nel foglio 42 mapp. 424 sub.4, risulta una denuncia verbale di contratto di locazione stipulato da [redacted]a in data successiva all'instaurazione del giudizio di divisione, stipulato il 18.10.2018 e registrato in pari data per canone annuo di € 87 300 (pag.49 bozza – rigo 9); si precisa che nei sopralluoghi eseguiti sull'immobile lo stesso risultava libero, privo di arredi e di allaccio alla rete elettrica. Si chiede che tale canone, se realmente percepito, sia attribuito alla massa ereditaria."

RISPOSTA

La CTU, in merito, non ha nulla da aggiungere e si rimette alla decisione del Giudice.

3. "Parte finale del Quesito. Con riferimento alle somme di denaro di cui all'atto di citazione e alle successive memorie depositate a norma dell'art.183 comma sesto nn.1 e 2 cpc, il CTU considererà tali somme al fine della formazione della massa da dividere e degli eventuali lotti.

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

A seguito dell'esame della documentazione prodotta dalle convenute [redacted] *su ordine di esibizione del Giudice, ex art.210 c.p.c. Del 24.10.2020, n*[redacted]*er accertare le somme di denaro che sarebbero state percepite dalle convenute, di cui all'atto di citazione e alle successive memorie di parte attrice, si da atto che le convenute hanno restituito quanto percepito con il decreto di assegnazione prodotto, pertanto, nulla è da imputarsi alla formazione della massa da dividere, così come espressamente previsto nel quesito."*

RISPOSTA

La CTU, in merito, non ha nulla da aggiungere.

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

OSSERVAZIONE DI PARTE CONVENUTA

[redacted]

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM• PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

RIPOSTE DELLA CTU

Per agevolare la lettura, si risponderà alle osservazioni inviate da parte convenuta riportando in corsivo le frasi di controdeduzioni a cui ci si stà riferendo.

1 . *"In generale è da sottolineare che per la conformità edilizia degli immobili fanno fede le autorizzazioni abilitative rilasciate dai comuni e non già le planimetrie catastali, per cui per verificare le eventuali difformità tra quanto oggetto di licenza e/o concessione edilizia è necessario rifarsi ai grafici allegati a tali atti e non a quelli depositato presso gli Uffici Catastali, anche se a fronte di discordanze tra lo stato concessionato, lo stato di fatto e le planimetrie catastali quest'ultime, previa regolarizzazione delle effettive difformità, dovranno essere aggiornate. Per quanto poi riguarda comunque le difformità riscontrate dalla CTU è bene ricordare che la Legge 120/2020 (Approvazione definitiva del Decreto Semplificazioni), prevede all'art.34-bis che: …OMISSIS…per cui alcune delle difformità riscontrate potranno essere sanate senza oneri, tenendo anche conto che la costruzione, risulta essere costruita al di fuori del centro abitato prima del 1° settembre 1967. …OMISSIS… Per quanto poi riguarda il garage sembra che l'arco riportato a matita sui grafici di progetto a seguito del sopralluogo effettuato dai tecnici comunali in occasione della fine dei lavori nel luglio 1966, interpretato dal CTU come portico realizzato, (ma non esistente), sul fronte della casa, possa invece riferirsi, vista la freccia che dall'arco indica una posizione verso monte al termine della scala, al garage interrato che esisteva sicuramente già prima della fine dei lavori del fabbricato."*

RISPOSTA

Concordo che "*in generale*" la conformità edilizia è determinata solo attraverso i grafici dei progetti depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune in cui il fabbricato è stato costruito. Quando però:

1. l'unica pratica di riferimento è stata depositata molto indietro nel tempo, anni '60,
2. lo stato dei luoghi è stato modificato rispetto ai grafici rilasciati,
3. i disegni di progetto licenziati sono stati corretti solo a matita, in modo approssimativo, a seguito di sopralluogo comunale,
4. la possibilità di sanare le difformità deve essere garantita rispetto alle attuali normative e non prendendo a riferimento quelle dell'epoca di costruzione,

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

5. le planimetrie catastali sono difformi dai grafici di progetto depositati e dallo stato dei luoghi,

i Comuni sono soliti fare riferimento a tutti i documenti a disposizione, anche a quelli catastali, al fine di agevolare le eventuali pratiche di sanatoria. Questo perché, in realtà, la frase che spesso è considerata come tombale per poter garantire la legittimità urbanistica di un fabbricato, ovvero " *costruita al di fuori del centro abitato prima del 1° settembre 1967*", ha la necessità di essere supportata e dimostrata da documentazione probante (fotografie storiche, aerofotogrammetrie, tavole catastali, etc.). Nel caso specifico, poi, essendo stato presentato un progetto, ante 1967, non è possibile far finta che non esista e giustificare l'esistente e le sue irregolarità con il fatto che sia stato realizzato prima del 1967. La ricostruzione degli interventi eseguiti sul fabbricato deve quindi passare attraverso lo studio e il confronto di tutto quanto ufficialmente depositato presso gli uffici pubblici, catasto compreso, a maggior ragione perché, con molta probabilità, alcune delle modifiche eseguite non risalgono a prima del 1967. Questa supposizione è avvalorata dal fatto che il progetto comunale è stato corretto a matita nel 1966, la planimetria catastale, coerente con la maggior parte delle variazioni apportate a seguito del sopralluogo del tecnico comunale, è del 1980 e lo stato dei luoghi è differente da entrambi questi grafici. Diverse delle irregolarità riscontrate sono quindi state eseguite successivamente al 1980.

Si conferma quanto dichiarato in perizia: la regolarizzazione dell'immobile comporterà una articolata ricostruzione di quanto effettivamente realizzato al momento della costruzione dell'immobile e quanto modificato nel tempo. Purtroppo le modifiche a matita non sempre sono sufficientemente esplicative e univocamente interpretabili soprattutto là dove lo stato attuale dei luoghi non è identico né ai disegni del progetto, né alle correzioni a matita, né ai grafici catastali. Gli archi disegnati a latere del progetto a matita, sono stati rappresentati sotto al prospetto sud, dove non è possibile rappresentare il prospetto del posto auto interrato. In quella vista (prospetto sud) sarebbe stato possibile indicare un volume in sezione nella porzione in cui sono stati disegnati terreno e arbusti, ma così non è stato fatto. L'esistenza del posto auto si sarebbe potuta rappresentare frontalmente nel prospetto ovest dove però non è stato segnato nulla, neanche a matita.

Lo schizzo a cui si fa riferimento non sembra, per proporzioni, assomigliare all'ingresso del posto auto interrato ma, secondo quanto ipotizzato dalla sottoscritta, si riferirebbe piuttosto ai segni ad arco rappresentati sul prospetto posto immediatamente sopra. Tutto quanto detto comunque non esclude altre opinioni, vista la natura interpretativa del grafico, che rimangono di esclusiva competenza dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara al momento in cui un tecnico incaricato si occuperà di presentare una corretta rappresentazione del fabbricato. La CTU non è riuscita ad individuare "*la freccia che*

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

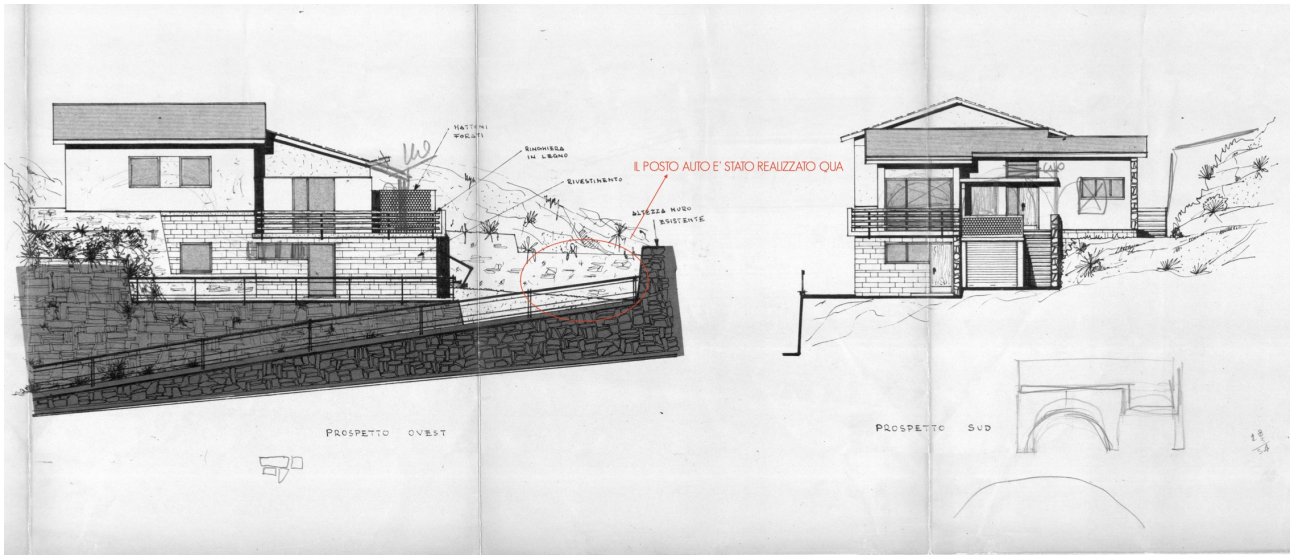

Foto 1. Progetto licenziato con correzioni a matita dei prospetti ovest e sud

dall'arco indica una posizione verso monte al termine della scala". Nell'ottica di dover porre in vendita il bene si è preferito, alla luce di quanto sopra esposto, fornire l'interpretazione più restrittiva, nulla toglie che, se in accordo con gli istruttori comunali, dovesse emergere una strada per risolvere la situazione, questa non debba essere perseguita.

Come già detto in perizia, tutte le altre difformità riscontrate potranno essere sanate con la presentazione di una pratica C.I.L.A. di cui è stato preventivato un presumibile onorario di un tecnico abilitato pari a € 2000,00 e la inevitabile sanzione minima di € 1000,00 a cui si sommano le € 60 di diritti di segreteria. Correggere a parte le difformità che non comportano sanzioni è assolutamente antieconomico poiché un tecnico abilitato, anche solo per la presentazione di una minima documentazione, richiede un onorario e gran parte delle irregolarità riscontrate prevedono il pagamento della sanzione minima prevista di € 1000,00. Quest'ultima somma ipotizza che tutte le opere realizzate siano state eseguite nell'ambito dello stesso intervento, diversamente, bisognerebbe cumulare le sanzioni per ogni singolo intervento eseguito in tempi differenti, solitamente le difformità si dichiarano realizzate tutte contestualmente per limitare la sanzione.

La stessa CTU nel rilevare alcune differenze nelle dimensioni misurate dichiara: sono state misurate alcune lunghezze che si differenziano rispetto a quelle di progetto per più del 2% concesso dalla normativa vigente, facendo quindi riferimento alla normative riportate dal CTP di parte attrice.

Detto questo, la CTU ha ritenuto opportuno dichiarare attualmente insanabile solo il posto auto scoperto a seguito di una attenta analisi della normativa urbanistica attualmente vigente, che è quella a cui ora bisogna riferirsi, nel Comune di Carrara e secondo quanto emerso dai diversi incontri avuti con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara (dirigente ed istruttori).

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

Il garage interrato da sanare è ubicato all'interno del mapp.519 fg.44 del comune di Carrara. Le indicazioni riportate nel CDU sono:

Fg 44 map 519

• Per effetto della Variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012:

- Art. 12 NTA Sistema dell'alta collina e della montagna, intera particella
- Le invarianti strutturali Art.7 comma2 lettera b): Aree a prevalente naturalità diffusa, intera particella

• Per effetto della variante generale del Regolamento Urbanistico approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005:

- Territorio aperto - Aree dell'alta collina e montagna, intera particella

• Per effetto del Piano Operativo Comunale, adottato con Delibera n° 60 del 06/08/2020, esecutiva dal 14/09/2020:

- Sistema Ambientale Art. 44 NTA- Le aree a prevalente naturalita' (V2) Art. 46 NTA, intera particella
- Zona Territoriale Omogenea "E". Art. 3 delle NTA., intera particella
- Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Classe 4 - Art. 25 e 63 NTA, in parte

• Sottoposto ai seguenti Vincoli:

- Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 (BURT n° 18 del 02/05/2019): Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata , intera particella
- Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, intera particella
- DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.16 c. 4 Capo V della Disciplina di Piano Sistema idrografico della Toscana.- (fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'Allegato L) dell'elaborato 7B, intera particella

• Per effetto della Variante semplificata (ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014) al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 6/8/2020:

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica media – S.2 - Art. 49 NTA PS, intera particella

Nelle verifiche eseguite la sottoscritta è partita dall'art.12 del Piano Strutturale che descrive il Sistema territoriale dell'alta collina e della montagna e che al p.to 3 comma c parla degli "insediamenti":

- nel territorio aperto comprendente le aree esterne al perimetro delle Utoe e al perimetro dei centri abitati collinari e montani, al perimetro delle aree di cava e industriali, non sono ammesse nuove costruzioni ad esclusione di quelle realizzate da parte di Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) e gli annessi agricoli da parte di soggetti diversi dagli IAP ai sensi del successivo comma 2 Art. 15 e comma 4 dell'Art. 16;
- gli interventi di nuova costruzione eventualmente ammessi per gli usi agricoli da parte di IAP, nonché quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovranno tener conto del riconoscimento dell'interesse paesaggistico e ambientale dell'intero sub-sistema, assumendo come criterio costitutivo una progettazione che sia espressione di canoni estetici tradizionali, adeguati alla tutela dei luoghi nonché dei requisiti di qualità di cui all'Art. 3 e succ. del Regolamento di Attuazione dell'Art. 37 della l.r. 1/2005, DPGR 9 febbraio 2007, n. 2/R e s.m.. Dovranno inoltre essere promossi l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, incentivando l'edilizia sostenibile, nel rispetto delle linee guida tecnico-costruttive emanate dalla regione ai sensi dell'articolo 145 comma 1 della l.r. 1/2005;

E' possibile procedere a nuove costruzioni solo da parte di Imprenditori Agricoli Professionali e per la realizzazione di annessi agricoli. Quindi non essendo gli attuali proprietari, secondo le informazioni in possesso della CTU, appartenenti a questa categoria di lavoratori, il PS esclude la possibilità di sanare questo volume.

Sempre nel PS, l'art.14 che riguarda "Le aree a prevalente naturalità diffusa" a cui appartiene il mappale, dice:

- sono vietati le trasformazioni morfologiche, ambientali e vegetazionali, le modificazioni degli assetti colturali paesaggisticamente e storicamente significativi evitando lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità dei versanti e l'erosione dei suoli, i depositi anche temporanei di materiali di rifiuto e rottami;

possono essere anche installati manufatti precari in legno e materiali leggeri, ma il posto auto è in C.A. interrato. Secondo quanto sopra non possono essere fatte trasformazioni morfologiche e ambientali e quindi lavorazioni sul terreno pregiudizievoli per la stabilità dei versanti e l'erosione dei suoli, quindi

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

anche qua il PS esclude la possibilità di sanare questo volume.

Passando all'RU l'area non appartiene alle zone indicate come CPA, non è in zona A né in quelle R, appartiene alle Aree di alta collina e montagna normate dall'art. 27, secondo il quale:

Art. 27 – Disciplina delle aree dell'alta collina e montagna

1. Nelle zone dell'alta collina e montagna esterne al perimetro del centro edificato si applicano le norme di sub sistema 3A contenute nel Piano Strutturale. Sono inoltre ammessi:
   a) nelle aree di mantenimento di cui all'articolo 16 lettera c) del PS, per gli edifici residenziali esistenti, qualora non rivestano significato storico-documentario:
   - l'ampliamento una-tantum fino ad un massimo di mq. 130 (esistente più progetto) di superficie utile lorda per unità immobiliare esistente alla data di approvazione del Piano strutturale, con altezza massima di ml. 7,50, distanza dalle strade ml. 5,00, distanza dai confini di proprietà e tra fabbricati nel rispetto del Codice Civile e del DM 1444/68. L'intervento può essere realizzato anche attraverso la demolizione e ricostruzione; in tal caso il nuovo manufatto dovrà rispettare una distanza dalle strade e dai confini di proprietà la distanza di ml. 5,00 e una distanza tra fabbricati di ml. 10,00;
   - la demolizione e ricostruzione di edifici o parti di essi a parità di superficie utile lorda avviene nel rispetto della tipologia esistente. Il nuovo manufatto dovrà rispettare una distanza minima di ml. 5,00 dalle strade e dai confini di proprietà ed avere una altezza massima di ml. 7,50;
   b) sugli edifici non residenziali che non sono mai stati utilizzati a scopo agricolo sono ammessi gli interventi di manutenzione qualitativa di cui al precedente articolo 9 e la ristrutturazione edilizia r1.

Il fabbricato originale ha una superficie ampiamente superiore ai 130 mq, quindi l'RU esclude la possibilità di ampliare il fabbricato con volumi accessori.

È stato quindi controllato cosa prevede l'art.16 dell'RU che si occupa della "Disciplina dei manufatti pertinenziali e non pertinenziali", sebbene il posto auto di cui stiamo trattando non possa essere definito un semplice manufatto, al p.to 6 riporta:

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

6. In tutte le zone omogenee, ad esclusione di quelle A è consentita la costruzione di garage quale pertinenza del fabbricato di civile abitazione qualora risulti, da apposita documentazione fotografica e da dichiarazione del tecnico progettista l'inesistenza sull'area di pertinenza del fabbricato principale, di altri manufatti accessori. La superficie dei manufatti da destinare a garages non dovrà eccedere le previsioni della L. 122/89 ed avere un'altezza in gronda non superiore a ml. 2,20. La copertura dovrà essere a capanna o padiglione con pendenza massima del 30%. Sono esclusi i materiali di tipo "prefabbricato", sia per la copertura che per le strutture perimetrali e le finiture esterne. Nel caso in cui il garage venga realizzato all'interno del fabbricato principale, l'altezza massima dovrà essere inferiore a ml.2,30.

La zona di appartenenza del mappale 519 è omogenea ma, essendo nel caso di garage interrato la CTU ritiene che il caso in esame non possa rientrare in questa casistica. Se invece fosse possibile fare appello a questo punto, avendo un'altezza interna di 2,54 m non sarebbe comunque possibile applicare questo articolo.

Sebbene all'art.32 dell'RU (*Definizioni e disposizioni generali delle aree esterne al perimetro del centro edificato)* si parli di ampliamenti di fabbricati agricoli, edifici rurali residenziali o di altri usi, nel caso di fabbricati in muratura (qua abbiamo C.A.) si parla sempre di altezze <= di 2,40, nel caso in oggetto, internamente, è stata misurata un'altezza di 2,54 m.

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM• PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

9. Recupero e riqualificazione ambientale
- s'intende realizzato quando vengono messe in atto dal richiedente, a seguito di istanza presentata all'Amministrazione Comunale, per ristrutturazioni che comportino ampliamenti di fabbricati agricoli, edifici rurali, residenziali o di altri usi, o per nuove costruzioni, così come descritto nei successivi articoli della presente normativa, allo scopo di non alterare, in modo sensibile, il rapporto di copertura e la permeabilità dei suoli.
- le opere di recupero e riqualificazione ambientale si attuano con la demolizione dei manufatti eterogenei – legittimamente esistenti - presenti sul lotto di pertinenza, entro il perimetro di mappali contigui, con trasferimento della superficie utile lorda:
1) per realizzare l'ampliamento dell'edificio principale, in aggiunta a quanto disposto dalla normativa per miglioramento igienico, al fine di ottenere un organismo architettonico unitario (con h > = 2,70);
2) per realizzare un nuovo manufatto in muratura ad uso autorimessa o deposito attrezzi, localizzandolo in luogo di minor impatto visivo (con h < = 2,40);
3) per realizzare un nuovo manufatto in legno ad uso deposito attrezzi o accessorio all'abitazione (ad es. locale per attività motorie, per gioco bimbi, ecc), purché "semplicemente infisso al suolo" senza uso di calcestruzzo per fondazioni, platee, pavimentazioni, ecc. (con h = 2,40).

Il POC all'art. 18 definisce la dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziale e al p.to 6 dice:

6. In tutto il territorio urbanizzato è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sia all'interno del sedime dell'edificio, sia nel lotto di pertinenza, senza limiti di superficie, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   - deve essere garantito un indice di permeabilità fondiario (IPF) del lotto di pertinenza di almeno il 25%;
   - l'altezza utile (HU) non può essere superiore a 2,40 ml. ad eccezione dei casi in cui norme di sicurezza impongano una altezza utile superiore;

- nel caso in cui il parcheggio sia realizzato nel lotto di pertinenza, il parcheggio interrato dev'essere totalmente interrato e dotato di "tetto verde".

Nelle sole aree con pericolosità idraulica elevata (ovvero per alluvioni poco frequenti) o molto elevata (ovvero per alluvioni frequenti) in cui vige il divieto di realizzare volumi interrati, i parcheggi possono essere realizzati in elevazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- deve essere garantito un indice di permeabilità fondiario (IPF) del lotto di pertinenza di almeno il 25%;
- la superficie calpestabile (SCal) del manufatto non può superare 1 mq ogni 10 mc dell'edificio di cui costituisce pertinenza;
- avere un'altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml..

Anche in questo caso il problema rimane l'altezza utile che nel caso in oggetto è superiore di 14 cm quella concessa.

Il CDU riporta che il mappale 519 appartiene alla Classe 4 in cui da POC (art.25 p.to 2):

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

2. Oltre al riordino dei volumi pertinenziali consentita dalla classe 3, per la classe 4 è consentita la realizzazione di *interventi pertinenziali*, che comportano la realizzazione di un volume accessorio aggiuntivo fino al 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque non superiore a 30 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE), compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi, che mantengono la destinazione d'uso accessoria, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale e la realizzazione di volumi seminterrati o interrati con funzione accessoria alla residenza.

   Gli interventi pertinenziali devono avere forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta e per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.

Sebbene in questo caso si apra uno spiraglio per la sanatoria del posto auto interrato, attualmente, essendo il POC solo adottato ma non ancora approvato, è necessario rispettare la doppia conformità con gli strumenti vigenti e quindi, andando in contrasto con quanto visto in precedenza, non è per ora possibile appellarsi a questo articolo.

A questi ragionamenti si aggiunge l'esistenza dei vincoli:

- Geomorfologico Area G.3a, Pericolosità medio-elevata
- Idrogeologico
- e quello relativo al PIT (non sono riuscita a trovare quanto indicato nel CDU: *"DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.16 c. 4 Capo V della Disciplina di Piano Sistema idrografico della Toscana.- (fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti di cui all'Allegato L) dell'elaborato 7B, intera particella)*

Secondo le norme tecniche geologiche le aree G.3a nel caso di scavi e sbancamenti di altezza superiore a 1,5 m deve essere garantita la fattibilità geologica condizionata F3.2g. Secondo l'art.10, quindi, dovrà essere rilasciato il relativo nullaosta.

Si riporta per completezza anche quanto dichiarato nell'elaborato peritale nelle note della conformità edilizia e urbanistica a pag. 84 e 91: "Nel caso in cui la proprietà possedesse documentazione che attesti la realizzazione del posto auto coperto, attualmente insanabile, risalente al periodo di validità della Licenza Edilizia, e fosse in grado di assumersi la responsabilità di dichiararne la realizzazione al 1965/1966, anche per questo volume potrebbe essere perseguito il tentativo di sanatoria che dovrebbe comunque essere concordato con l'Ufficio Urbanistica del Comune."

2. "Quanto ai terreni riportati da pag.16 a pag.46 è da far notare che esiste un terreno e precisamente il map.197 del fg.44 del Comune di Carrara, per l'acquisto del quale è stato regolarmente stipulato un contratto di compravendita [redacted] *senza che sia stata mai eseguita la voltura catastale e che pertanto andrebbe regolarizzato."*

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

RISPOSTA

La CTU ha fatto riferimento agli atti di causa depositati nei fascicoli di parte in cui non viene mai indicato il terreno identificato al fg.44 mapp.197.

3. "Nel terreno circostante l'abitazione di cui al map. 519 esistono due manufatti: un pollaio, che il CTU dichiara esistente prima della costruzione dell'edificio principale e dell'esistenza del quale sono numerose le testimonianze ed altro manufatto che, originariamente, quando ancora non esisteva il fabbricato residenziale, altro non era se non la cisterna per la raccolta dell'acqua piovana utilizzata per l'irrigazione del terreno, attualmente non più utilizzato come cisterna, ma come deposito di attrezzi agricoli."

RISPOSTA

La CTU in perizia non dichiara l'esistenza di due manufatti insistenti sul mapp.519, ma la presenza del solo pollaio. La sottoscritta non dichiara neanche la sua esistenza prima della costruzione dell'edificio principale. Si riporta integralmente quanto descritto nell'elaborato peritale: "Nella pertinenza del fabbricato è presente un manufatto agricolo (pollaio), che se realizzato antecedentemente al 1977 non necessita di nessuna autorizzazione urbanistica e quindi può essere mantenuto in essere.

Sono stati visionati gli aerofotogrammetrici presenti nel sito della regione Toscana ma la dimensione del manufatto e la posizione, tra la vegetazione, non consentono di individuare il bene; si intravede una macchia bianca nella stessa posizione nella presa fotografica del 1978 ma non è possibile avere certezza che corrisponda al pollaio. Se non fosse stato realizzato prima del 1977 dovrebbe essere demolito."

Si ritiene che il secondo manufatto a cui si riferisce il CTP sia il corpo 13. Terreno fg.44 mapp.530 (terreno perché registrato al Catasto Terreni) relativamente al quale si riporta integralmente quanto dichiarato in perizia: "Non sono state trovate pratiche edilizie relative a questo manufatto agricolo, se realizzato antecedentemente al 1977 non necessita di nessuna autorizzazione urbanistica e quindi può essere mantenuto in essere. Il relativo accatastamento lo dichiara come esistente in quanto fabbricato rurale dall'impianto meccanografico del 1974.

Sono stati visionati gli aerofotogrammetrici presenti nel sito della regione Toscana ma la dimensione del manufatto e la posizione, tra la vegetazione, non consentono di individuare il bene. Se non fosse stato realizzato prima del 1977 dovrebbe essere demolito".

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

4. "La descrizione del fabbricato, di cui a pag. 126 e seguenti della relazione del CTU, descritto come "edificio a tre livelli di cui uno seminterrato ed uno mansardato", non corrisponde alla realtà, infatti l'appartamento al piano terra, originariamente non collegato col primo piano, si affaccia completamente sulla vallata del Carrione, al di sopra di Monterosso, e non può certamente definirsi "seminterrato"; così come non può definirsi mansarda la soffitta, collegata con il primo piano da una scaletta a chiocciola in ferro, tramite la quale si accede anche al piano terra."

RISPOSTA

La definizione utilizzata può forse non essere completamente corretta, ma si voleva mettere in evidenza il fatto che il piano terra non è un livello libero su tutti e quattro i suoi lati, tant'è che due sono completamente contro monte e non hanno la possibilità di avere prese di aria o luce. Probabilmente la definizione "contro-monte su due lati" al posto di "seminterrato" poteva essere più consona.

Il dizionario Treccani riporta: "Mansardato: Nel linguaggio degli annunci economici, detto di edificio, o di parte di esso, costruito a mansarda". Una mansarda non è altro che una stanza, o stanze dell'abitazione, ricavate all'interno di un tetto a due spioventi. A parere della sottoscritta lo spazio del sottotetto rispetta questa definizione che è solo descrittiva, non urbanistica, e che si ritiene possa essere ben immaginata da chi, nella lettura dell'elaborato peritale, dovrebbe comprendere la distribuzione dei locali del fabbricato per, eventualmente, capire se essere interessato o meno all'acquisto in sede di asta giudiziaria.

5. "Non si comprende come il CTU a pag.133 della sua relazione nel conteggio della superficie complessiva lorda attribuisca mq.97,33 al "piano mansardato" differenziando poi (pagg.136 e 137 della relazione) le superfici della cosiddetta mansarda in 4 parti: Sottotetto 1, Mansarda 1, Mansarda 2; Sottotetto 2 e nell'ultimo paragrafo della stessa pagina in cui riporta le altezze dei piani riferisca che "L'altezza netta…del livello sottotetto non agibile la massima è di circa m.2,25 (1,85 mt quella sottotrave) e 0,70 la minima"; con tali misure non vedo come possa tale piano essere considerato un piano mansardato e non un sottotetto destinato parzialmente a soffitta, ma in gran parte non utilizzabile neppure per tale destinazione

Allo stesso modo non si comprende perché nel calcolo delle superfici equivalenti, di cui alle pagg.149 e 150 della relazione peritale, la superficie della Mansarda 1 sia ridotta a mq.3,67, rispetto ai 18,30 riportati a pag.137 e quella della Mansarda 2 a mq.4,51, rispetto ai 22,56 riportati a pag.137."

RISPOSTA

Per le considerazione riferite alla definizione di piano mansardato si rimanda alla risposta del punto

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

precedente. La CTU a pag. 132 suddivide il livello sottotetto/mansarda in 4 locali perché così sono nella realtà e utilizza, per comodità, la nomenclatura dei vani adottata nei grafici di rilievo. Si precisa che i disegni restituiti dalla sottoscritta, non sono pratiche urbanistiche, sono unicamente destinati a consentire una verifica da parte della CTU di quanto i luoghi siano o meno conformi ai documenti depositati presso i vari uffici. Questi grafici sono stati utilizzati per il calcolo delle superfici:

- a pag. 132 si riportano le superfici nette dei 4 ambienti che sono distribuiti all'ultimo livello;
- a pag. 133 sono indicate invece le superfici lorde di ogni piano;
- a pag. 136 e 137 è riportata la tabella che trasforma le superfici reali in quelle equivalenti che, poi, sono quelle da considerare nella attribuzione del valore a mq per la definizione della quotazione commerciale.

Bisogna comprendere che non tutte le superfici hanno lo stesso valore, un sottotetto non può essere valutato con un coefficiente moltiplicativo pari a 1 analogamente a un soggiorno, così come una cantina non può avere lo stesso peso commerciale di una camera da letto.

La superficie commerciale è la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto), calcolate secondo i parametri e i coefficienti che sono adottati nelle stime immobiliari e tali ormai per prassi consolidata.

In accordo a quanto sostenuto dallo stesso CTP, la sottoscritta ha valutato il piano sottotetto come semplice soffitta e solo per le superfici riferite ai due locali chiamati mansarda. Questi non sono vani abitabili e quindi è stato considerato solo il 20% della loro superficie o alternativamente, si potrebbe dire che è stato considerato solo il 20% del valore apportato dai mq che costituiscono questi locali, mansarda 1 e mansarda 2, al valore di mercato dell'intero fabbricato. Gli spazi sottotetto 1 e sottotetto 2 sono ancora al grezzo, l'altezza è veramente minima, quindi si è ritenuto più corretto non includerli nel calcolo della superficie commerciale perché, diversamente, sarebbe stato necessario anche calcolare un minimo di costi per rifinire questi spazi, cosa che, probabilmente, avrebbe portato ad una spesa superiore a quella del valore apportato al prezzo di vendita.

6. "Alla pag.134 nel riportare il tipo di pavimentazione del primo piano omette di descrivere che i pavimenti della sala e del soggiorno sono in travertino e non in mattonelle di graniglia."

RISPOSTA

Si conferma quanto dichiarato dal CTP ma si precisa che questa informazione non ha alcuna incidenza

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

sul valore di stima.

7. "A pag.135 della relazione il CTU, per quanto riguarda il fabbricato di cui al fg.44, map.519, sub.2, riporta correttamente che la protezione degli infissi esterni è con persiane e tapparelle in legno, mentre a pag.131, descrivendo il piano seminterrato afferma erroneamente che il sistema di protezione degli infissi è costituito da tapparelle in plastica; mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento non indica l'epoca di realizzazione/adeguamento, (facilmente riscontrabile dal libretto della caldaia) ed afferma senza affettive verifiche che lo stesso impianto non è a norma."

RISPOSTA

Si conferma che la protezione esterna degli infissi a piano terra sono persiane in legno.

Durante i sopralluoghi sono stati richiesti i libretti della caldaia ma la Sig.ra Baruzzo, seppur confermando di aver sempre eseguito le revisioni, non aveva mostrato il libretto e, visto quanto riportato nel verbale di giuramento dove si precisa che il Giudice "VIETA sotto pena di dichiarazione della NULLITA' della CTU e di conseguente rigetto di ogni eventuale istanza di liquidazione delle competenze del CTU, al consulente tecnico di ufficio di "domandare chiarimenti alle parti, assumere informazioni da terzi" ha ritenuto opportuno non riportare solo quanto riferito verbalmente e ha proceduto con le sue valutazioni in base ai documenti comunali. Si vuole, però, spiegare perché la CTU ha dichiarato non a norma l'impianto di riscaldamento. Quando si parla di impianto, non ci si riferisce solo e unicamente alla caldaia ma a tutto il sistema esistente nell'edificio, elementi distribuzione, tubature, terminali di erogazione, etc.. Il fabbricato è stato costruito negli anni '60, non risultano pratiche urbanistiche in cui siano stati previsti interventi sull'impianto di riscaldamento, ritengo quindi che, in base all'epoca di realizzazione dell'impianto, si possa affermare, con sufficiente sicurezza, che un impianto termosanitario realizzato prima del 1966 non sia adeguato alle attuali normative vigenti. Anche questa è una informazione fornita a chi, eventualmente, sarà interessato all'acquisto all'asta, al fine di tenere in considerazione che qualsiasi nuovo intervento sull'impianto termosanitario esistente richiederà una sua verifica e messa a norma.

8. Nelle pagine 147 e 148 nel riportare le percentuali di riduzione del valore rispetto al prezzo stimato di immobili in aste immobiliari del Tribunale di Massa, non indica 3 elementi fondamentali per individuare l'ipotetica percentuale di riduzione al valore di mercato dei beni oggetto della perizia:

- *Ubicazione dei beni (dichiarare genericamente "area periferica di montagna della città di Carrara" non appare sufficiente: la montagna di Carrara va da Campocecina a Castelpoggio,*

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

da Miseglia, a Bergiola, da Fontia, a Torano e a Colonnata

- *Le caratteristiche dei fabbricati oggetto di vendita;*
- *Il valore al metro quadrato originariamente attribuito in perizia agli immobili andati all'asta.*

Questi elementi sono essenziali per poter valutare le aggiudicazioni effettuate con il valore iniziale degli immobili e paragonarle con quelle degli immobili oggetto della CTU.

RISPOSTA

Per la definizione della percentuale applicata a decurtazione del Valore di Mercato al fine della determinazione del Valore di Immediato Realizzo, come già detto in perizia, è stata consultata la banca dati del Tribunale di Massa, andando alla ricerca di aste che hanno, o hanno avuto, lotti formati da fabbricati residenziali e a destinazione uffici ubicati nelle vicinanze degli immobili che sono oggetto di stima.

Nel caso del bene in via Don Minzoni ne sono state trovate solo due, non sono invece state trovate procedure esecutive o fallimentari di edifici ubicati nella zona di Codena, per questo è stato scelto di verificare l'andamento di aste relative a fabbricati ubicati nelle zone di montagna. Ovvio che non sono perfettamente aderenti alla realtà specifica del fabbricato in oggetto, ma sarebbe stato molto più lontano dalle sue caratteristiche prendere a riferimento aste relative a immobili ubicati nella città di Carrara, o ad Avenza, o a Marina di Carrara. Quelli delle aste indicate sono collocati:

- EI 26/2017 a Bedizzano
- EI 27/2016 a Bedizzano
- EI 134/2016 a Gragnana
- EI 168/2017 a Gragnana
- EI 66/2007 a Bergiola
- EI 156/2014 + 155/2015 a Bergiola

Per la determinazione del valore di mercato sono state tenute, ovviamente, in considerazione: ubicazione, caratteristiche del fabbricato, epoca di realizzazione, finiture, impiantistica, esposizione, etc., fondamentali per la definizione di una stima attendibile. Verificare l'andamento delle aste, ovvero dopo quanti tentativi esperiti un fabbricato ubicato non in città ma in una zona periferica montana, è stato venduto, ha solo lo scopo di consentire la determinazione di una percentuale di riduzione da applicare al valore di mercato al fine di agevolare e velocizzare la vendita del bene. Non ha quindi importanza conoscere il prezzo a mq attribuito ai beni oggetto delle procedure sopra indicate perché i tecnici

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

stimatori avranno stabilito un valore unitario in funzione della ubicazione, delle caratteristiche del fabbricato, dell'epoca di realizzazione, delle finiture, dell'impiantistica, dell'esposizione, etc, di quegli specifici fabbricati. La CTU non ha infatti calcolato una media delle percentuali di ribasso subite dagli immobili coinvolti nelle procedure sopra elencate, ma ha fatto una valutazione del loro andamento e rimane dell'opinione che la riduzione del 25% sia corretta ai fini di una più rapida vendita e per assenza di garanzia per vizi occulti, per i quali, comunque, una riduzione percentuale di almeno il 15% viene considerata sempre in tutte le vendite forzose. Detto questo, se il fabbricato risulta appetibile e incontra l'interesse di chi si avvicinerà alla eventuale asta, nulla osta ad una vendita al rilancio che potrebbe persino portare ad un valore superiore a quello stabilito dalla sottoscritta come valore di mercato.

9. "Infine il CTU non riporta in nessuna parte della sua relazione il diritto della [redacted] *ad abitare nella casa coniugale ai sensi dell'art.540 del C.C. e di recenti sentenze della Suprema Corte di Cassazione e di usufruire in toto dei beni mobili in essa contenuti, siano essi di sua proprietà esclusiva o comuni anche al coniuge defunto. Tale diritto diventa fondamentale nello stabilire il valore dell'abitazione di via Codena, infatti una cosa è mettere in vendita, pure se all'incanto, un edificio libero da persone e cose, ma soprattutto da vincoli ed una cosa è mettere in vendita un bene gravato dal diritto di abitazione."*

RISPOSTA

Si vuole ricordare al CTP che il ruolo e i compiti della CTU non sono quelli del Giudice. Nell'elaborato peritale la CTU fa riferimento all'eventuale diritto di abitazione riservato all[redacted] 171.368,00 + dir. di abitazione), e in chiusura della perizia, a pag. 194 e 195, dove è stato rifatto un ulteriore calcolo del prezzo a base d'asta del lotto 1, costituito dai corpi 1 e 2, in cui sono state applicate le seguenti percentuali di riduzione:

1. Riduzione del valore del 25%, per garantire all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti come da disp. del G.E. (V.I.R.) pari a € 94 262,56
2. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale pari a € 5 403,40
3. Decurtazione del valore del diritto di abitazione eventualmente spettante alla Sig.ra Baruzzo pari a € 97 084,50.

Essendo il valore di mercato del lotto 1 di € 377.050,25 deriva infatti un prezzo base d'asta di

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

€ 180 299,79.

10. "A tal proposito nella descrizione e valutazione dei beni mobili presenti all'interno dell'abitazione di cui al map.519 del fg.44, da parte del CTU non viene fatta distinzione tra i beni di esclusiva proprietà [redacted]*, anche se a pag.163 il CTU affermi "assegnando alla* [redacted] *quanti più beni possibili inseriti nella lista, depositata nel fascicolo di parte, dichiarati di sua proprietà"; (esempio pag. 163 sono stati inseriti nella lista lotti beni mobili di proprietà* [redacted]*ose che sono già di sua esclusiva proprietà (Quadri: n° 40,51,87,99) (Oggetti: n° 25,76,78, 208, 210, 211)(Mobili n°11, 21, 22, 23, 24) già elencate e messe agli atti e alcuni suoi beni risultano nei lotti F1, F2, F3. (vedere lista di proprietà inserita agli atti). Nelle lista F2: Quadri: n° 77) Come è possibile che beni mobili personali possano essere oggetto di valutazione ed inseriti nella massa ereditaria ?"*

RISPOSTA

La massa ereditaria di cui si è occupata la CTU è quella che è stata indicata negli atti di tutte le parti coinvolte nella procedura. Vero è che parte convenuta ha depositato una lista di oggetti che ha dichiarati essere di proprietà esclusiva della [redacted], ma dall'altra parte, gli attori, hanno presentato una lista sostenendo che tutti gli oggetti elencati fossero del [redacted]i e quindi che anche loro ne fossero legittimi eredi. Nessuna delle due parti ha depositato agli atti documenti in grado di dimostrare la propria esclusiva proprietà. La CTU ha cercato, per quanto possibile, almeno di includere nella quota spettante alla [redacted] quanti più oggetti dichiarati da parte convenuta di sua esclusiva proprietà. Posso immaginare la difficoltà di prevedere, a suo tempo, una situazione di questo tipo, ma il compito assegnato dal Giudice alla sottoscritta è quello di stimare e formare lotti dei beni riportati nei documenti depositati nei fascicoli di parte e questo è quanto è stato fatto dalla CTU.

11. "Inoltre a Pag. 182/183, Oggetti 194 al 201 oggetti di scavo tutti inseriti nel lotto F3, secondo la mia opinione andrebbe meglio se divisi nei 4 lotti. Come altri beni ad esempio 4 tavolinetti, 4 credenze in un unico lotto. Così come per alcuni dipinti stesso pittore es. Possenti."

RISPOSTA

Non è stato semplice riuscire a formare lotti della corretta consistenza, si è cercato di inserire in ogni quota beni che potessero avere lo stesso valore in termini economici. Sono state tentate diverse soluzioni e sicuramente non è detto che quella proposta sia l'unica perseguibile. Nella stessa perizia a pag.174 la

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

stessa CTU dichiara che "Ovviamente le soluzioni possibili sono moltissime e oggetti di ugual valore possono essere considerati interscambiabili tra i singoli eredi se dovessero emergere volontà concordi tra le parti coinvolte nella divisione."

12. "Da ultimo vorrei chiarimenti in merito alla stima e perizia del locale corpo 3 ufficio/studio medico che non si capisce in che lotto è inserito."

RISPOSTA

Il Corpo 3. Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4 costituisce il LOTTO 2 così come indicato a pag. 190, 191 e 193 dell'elaborato peritale.

Si precisa però che per un refuso a pag.190 alla voce SPESE URBANISTICHE è stato indicato erroneamente "Corpo 1 e 2 (Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4)", tale dicitura deve intendersi corretta come di seguito: "Corpo 3 (Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4)". La somma relativa a questa voce è comunque quella corretta. Per semplicità di lettura si riporta nuovamente l'intera tabella corretta che va a sostituire quella dell'elaborato peritale a pag.189 riguardante il LOTTO 2:

Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2:		
	Riduzione del valore del 25%, per garantire all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (V.I.R.)	€ 8.695,50
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: SPESE CATASTALI Corpo 3 (Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4) SPESE URBANISTICHE Corpo 3 (Locale ad uso studio e ufficio privato Fg.42 Mapp.424 sub.4)	 € 640,50 € 2560,00
	TOTALE spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.200,50
Prezzo base d'asta del lotto:		
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 22.886,00

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

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 217 pagine e 18 allegati (545 pagine) restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Massa 21.06.2021

Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott.ssa Sara Mannini

INGEGNERE

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM• PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

ALLEGATI

ALLEGATO 1. VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI DEL 16.12.2020

ALLEGATO 2. VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI DEL 28.12.2020

ALLEGATO 3. VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI DEL 18.01.2021

ALLEGATO 4. VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI DEL 21.01.2021

ALLEGATO 5. VERBALI DELLE OPERAZIONI PERITALI DEL 08.05.2021

ALLEGATO 6. PERIZIA DI STIMA A CURA DELL'ISTITUTO MATTEUCCI

ALLEGATO 7. RILIEVO FOTOGRAFICO FABBRICATI

ALLEGATO 8. RILIEVO FOTOGRAFICO BENI MOBILI

ALLEGATO 9. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPA CATASTALE MASSA FG. 44 PART. 519, 196, 530, 195, 171, 172, 198, 1293, 1296, 1301, 1297, 531, 205, 1520, 190, 188, 187
- MAPPA CATASTALE MASSA FG. 42 PART. 424
- PLANIMETRIA CATASTALE FG. 44 PART. 519 SUB. 1
- PLANIMETRIA CATASTALE FG. 44 PART. 519 SUB. 2
- PLANIMETRIA CATASTALE FG. 42 PART. 424 SUB. 4
- PLANIMETRIA CATASTALE FG. 78 PART. 332
- VISURA STORICA FG. 44 MAPP. 519 SUB.1
- VISURA STORICA FG. 44 MAPP. 519 SUB.2
- VISURA STORICA FG. 44 MAPP. 519
- VISURA STORICA FG. 44 MAPP. 171

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM• PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- Visura storica fg. 44 mapp. 172
- Visura storica fg. 44 mapp. 187
- Visura storica fg. 44 mapp. 188
- Visura storica fg. 44 mapp. 190
- Visura storica fg. 44 mapp. 195
- Visura storica fg. 44 mapp. 196
- Visura storica fg. 44 mapp. 198
- Visura storica fg. 44 mapp. 205
- Visura storica fg. 44 mapp. 530
- Visura storica fg. 44 mapp. 531
- Visura storica fg. 44 mapp. 1293
- Visura storica fg. 44 mapp. 1296
- Visura storica fg. 44 mapp. 1297
- Visura storica fg. 44 mapp. 1301
- Visura storica fg. 44 mapp. 1520
- Elaborato planimetrico fg.42 mapp. 424

  del 29.12.2020

  del 31.12.2020

  del 07.09.2018
- Elenco immobili fg. 42 part.424

  del 29.12.2020

  del 31.12.2020

  del 07.09.2018
- mappa cessato catasto fg.1
- mappa catasto Maria Beatrice 1822

ALLEGATO 10. Rilievo metrico eseguito dalla CTU

ALLEGATO 11. documenti conservatoria

- Ispezione ordinaria Baruzzo Gabriella
- Ispezione ordinaria Lazzarini Francesca

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- Ispezione ordinaria Lazzarini Franco
- Ispezione ordinaria Lazzarini Gualtiero
- Ispezione ordinaria Lazzarini Remo
- Ispezione ordinaria Giromini Carlotta
- Ispezione ordinaria Fg. 44 Part. 519 sub. 1 e 2
- Ispezione ordinaria Fg. 42 Part. 424 sub. 4
- Ispezione ordinaria Fg. 42 Part. 286 sub. 4
- Ispezione ordinaria Fg. 44 Part. 171
- Ispezione ordinaria Fg. 44 Part. 172
- Ispezione ordinaria fg. 44 mapp. 187
- Ispezione ordinaria fg. 44 mapp. 188
- Ispezione ordinaria fg. 44 mapp. 190
- Ispezione ordinaria fg. 44 mapp. 195
- Ispezione ordinaria fg. 44 mapp. 196
- Ispezione ordinaria fg. 44 mapp. 198
- Ispezione ordinaria fg. 44 mapp. 205
- Ispezione ordinaria fg. 44 mapp. 530
- Ispezione ordinaria fg. 44 mapp. 531
- Ispezione ordinaria fg. 44 mapp. 1293
- Ispezione ordinaria fg. 44 mapp. 1296
- Ispezione ordinaria. 44 mapp. 1297
- Ispezione ordinaria fg. 44 mapp. 1301
- Ispezione ordinaria fg. 44 mapp. 1520
- Nota di trascrizione RG 1059 RP 783
- Nota di trascrizione RG 1565 RP 1150
- Nota di trascrizione RG 2602 RP 2004
- Nota di trascrizione RG 2906 RP 2048
- Nota di trascrizione RG 4777 RP 3412
- Nota di trascrizione RG 7408 RP 1020
- Nota di trascrizione RG 7707 RP 5437

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- Nota di trascrizione RG 8546 RP 6131
- Nota di trascrizione RG 9802 RP 7032
- Nota di trascrizione RG 11711 RP 8942
- Nota di trascrizione RG 1059 RP 783

ALLEGATO 12. documenti Archivio di Stato

- fg.1 mapp.216
- fg.1 mapp.217
- fg.1 mapp.335-336

ALLEGATO 13. documenti Comune

- Licenza Edilizia N° 143/1965
- DIA N° 684/2002
- DIA N° 133/2002
- Manutenzione Straordinaria N°385/2005
- CIL n° 26576/1754 del 2009
- Variante a Licenza Edilizia N° 202/1970
- Cambio destinazione d'uso N°259/1995
- DIA N° 512/2001

ALLEGATO 14. Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 15. Risposta Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 16. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

- Baruzzo Gabriella
- Lazzarini Francesca
- Lazzarini Franco
- Lazzarini Remo

ALLEGATO 17. Documenti Condominio Castelfidardo

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396

- Informazioni fornite dall' Amministratore di condominio riguardo alle spese condominiali
- Regolamento di condominio

ALLEGATO 18. Osservazioni a perizia dei tecnici di parte

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 •
cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it / sara@uparchitettura.com• pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 •
c.f. MNNSRA73P56F023F

Firmato Da: MANNINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40659efa6700cac53cd05578abe0c396