

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

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **67/2023**  
data udienza: 11-09-2024

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

Custode Giudiziario: **Giuseppe Podestà - Giuseppe Podestà**

**INTEGRAZIONE A**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Alessandra Mignani  
**Codice fiscale:** MGNLSN72H67F023Y  
**Studio in:** Viale Stazione 3 - 54100 Massa  
**Email:** ale.mignani@hotmail.it  
**Pec:** alessandra.mignani@geopec.it

---

**CHIARIMENTI DESCRITTIVI CATASTALI E URBANISTICI****Lotto: 001**Beni in **Carrara (MS)**Località/Frazione **AVENZA**

Via Carriona n. 430

La presente relazione ha l'obiettivo di fornire chiarimenti e dettagli relativi all'accesso carrabile della proprietà di [redacted] oggetto di stima nell'ambito della procedura esecutiva in corso presso il Tribunale di Massa. L'immobile si trova nel Comune di Carrara, in Via Carriona n. 430.

La proprietà consiste in un magazzino attualmente in stato di completo abbandono, accompagnato da una corte esclusiva che include anche la resede di un piccolo manufatto accessorio demolito. Catastalmente, l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara con i seguenti dati:

1. Foglio 82, particella 234, subalterno 1, categoria C/2, classe 7, consistenza 140, superficie 191 mq, rendita € 556,74.
2. Foglio 82, particella 240, subalterno 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 mq, superficie 9 mq, rendita € 23,24.

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello carrabile situato su Via Carriona. Tale cancello è stato appositamente progettato per facilitare l'ingresso di veicoli all'interno della proprietà, intestata alla società esecutata, [redacted] (particella n. 304 del foglio 82 del Comune di Carrara), ma non oggetto di stima.

Al fine di chiarire meglio l'accessibilità al compendio immobiliare, si precisa che alla data del sopralluogo 08/03/2024, l'accesso alla proprietà è stato effettuato alla presenza del Custode Giudiziario, Dr. Giuseppe Podestà, e di un rappresentante della società esecutata [redacted], dal cortile del piazzale adiacente. Questo piazzale non è oggetto di stima e si è appurato che la proprietà non è interclusa, in quanto include una porzione di corte esclusiva del bene oggetto di stima, non delimitata dai confini materializzati né su Via Carriona, né dai confini lato sud e ovest con il piazzale della ditta adiacente. Si è inoltre rilevato che, l'accesso alla proprietà risulta non indipendente, a causa di un muretto basso in calcestruzzo che delimita solo parzialmente la corte pertinenziale non recintata. Pertanto, non essendo stato eseguito un rilievo topografico strumentale, è stato possibile solo constatare la non corrispondenza grafica con la reale superficie di tutto il lotto.

Come evidenziato nella relazione di stima depositata dalla sottoscritta agli atti, sono state segnalate alcune difformità sia urbanistiche che catastali da regolarizzare. Queste difformità catastali, possono essere regolarizzate attraverso un rilievo topografico, seguito dall'aggiornamento dell'estratto di mappa e della relativa planimetria catastale dell'immobile principale, come riportato nel rilievo dello stato di fatto allegato; e per quanto concerne gli aspetti urbanistici, si sottolinea che l'immobile necessita di un perfezionamento e di una rettifica della Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/02/1985 n. 47), numero 2342/86, rilasciata dal Comune di Carrara in data 22/04/2003, prot. n. 0591939110/86, al fine di regolarizzare lo stato attuale.

In aggiunta, si fa notare che nell'allegato grafico della pratica edilizia è rappresentata una porta di accesso sul fronte Nord della corte, ma questa non è di proprietà della società esecutata e non è munita di diritto di passaggio, come specificato nell'atto notarile del Notaio Lucentini del 19/12/2003, trascritto il 11/03/2024 al n. 4531. In tale atto, all'art. 2, si precisa che il compendio immobiliare è stato compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, con tutti i relativi diritti accessori, pertinenze legittime e servitù, **escludendo però i diritti di passaggio e/o di sosta sulla corte comune al mappale 235 del foglio 82.**

Attualmente, l'accesso principale al fabbricato si trova sul lato est e avviene tramite una porta scorrevole non contemplata nella concessione. Questo accesso è reso possibile da una pedana carrabile in calcestruzzo lungo il confine est del piazzale della proprietà adiacente, la quale non è soggetta a pignoramento né a stima. **Per delimitare correttamente l'intero lotto, sarà necessario realizzare un nuovo accesso indipendente da Via Carriona o, in alternativa, concordare una nuova servitù di passaggio con la proprietà vicina.**

Si riportano a seguire la foto del lato strada della corte e la veduta aerea, dove si evince la situazione attuale della corte, **non interclusa ma non materializzata lato strada**, oltre alle tavole grafiche dello stato concesso, rilevato e del sovrapposto, per meglio evidenziare le difformità rilevate.



Data generazione:  
15-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Alessandra Mignani**

# COMUNE DI CARRARA

## CONFORMITA' EDILIZIA

LOCALITA': Carrara (MS) via Carriona n° 430

TAVOLA:

**I** Pianta, Sezione, Prospetti - STATO DI FATTO

SCALA:

1 : 100

CATASTO:

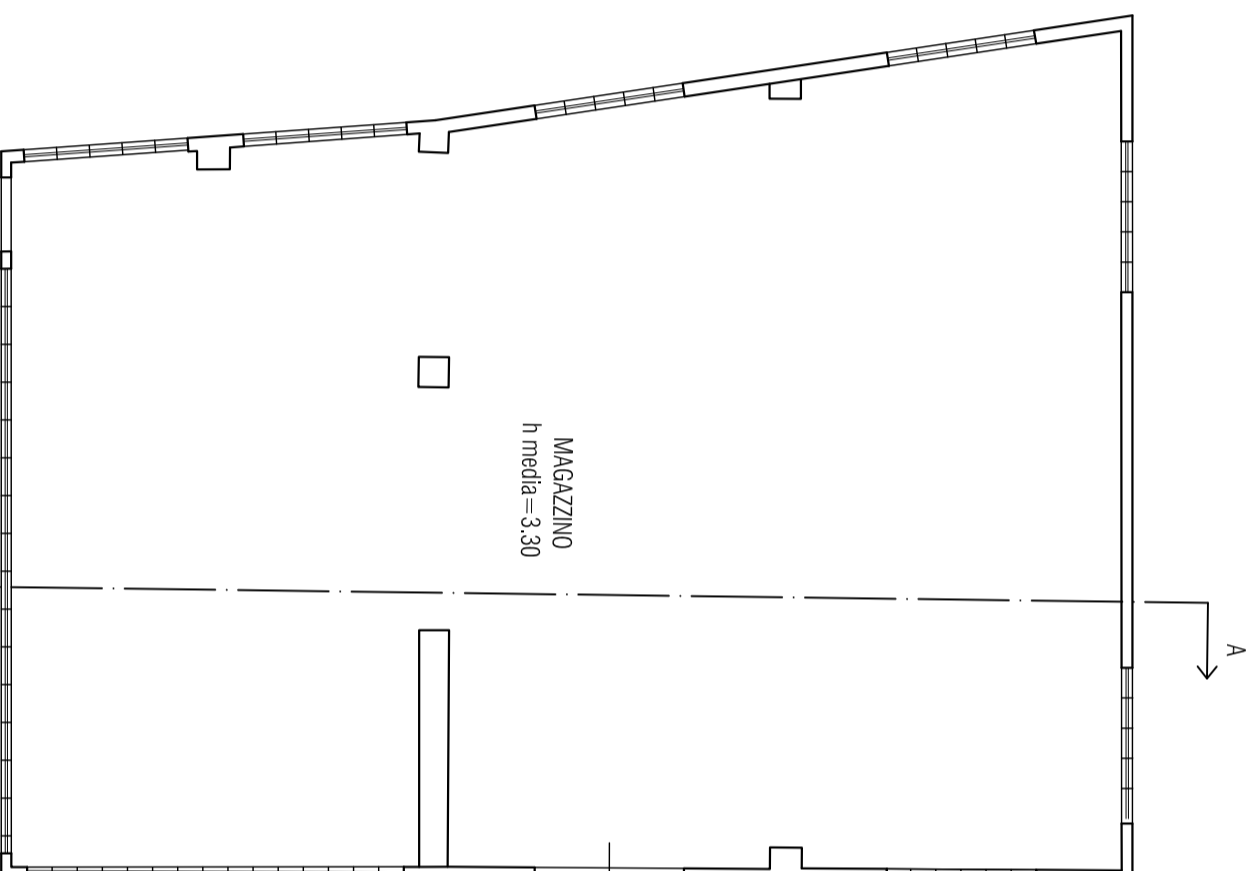
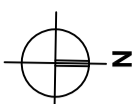
Fg 82  
mappale 234

DATA:

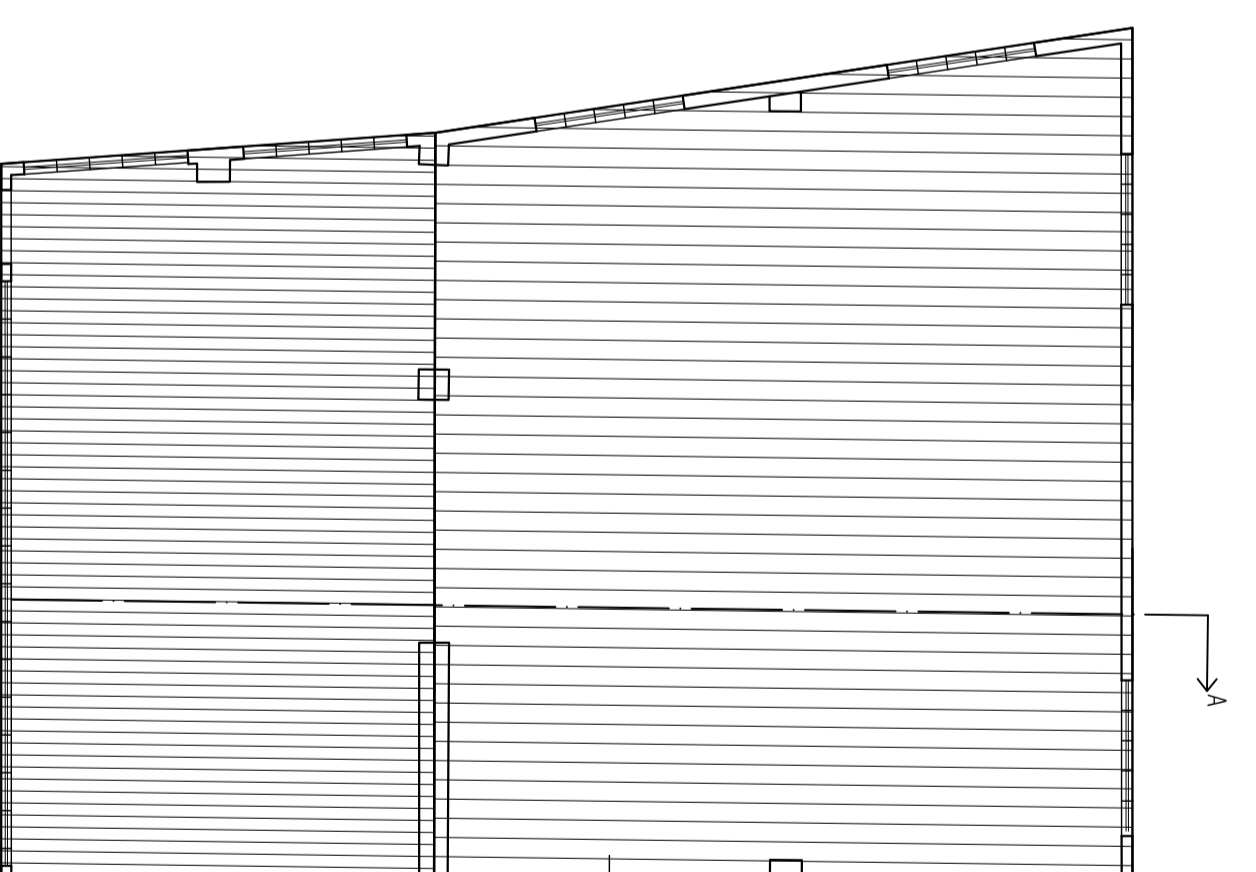
06/11/2024

PROPRIETA':

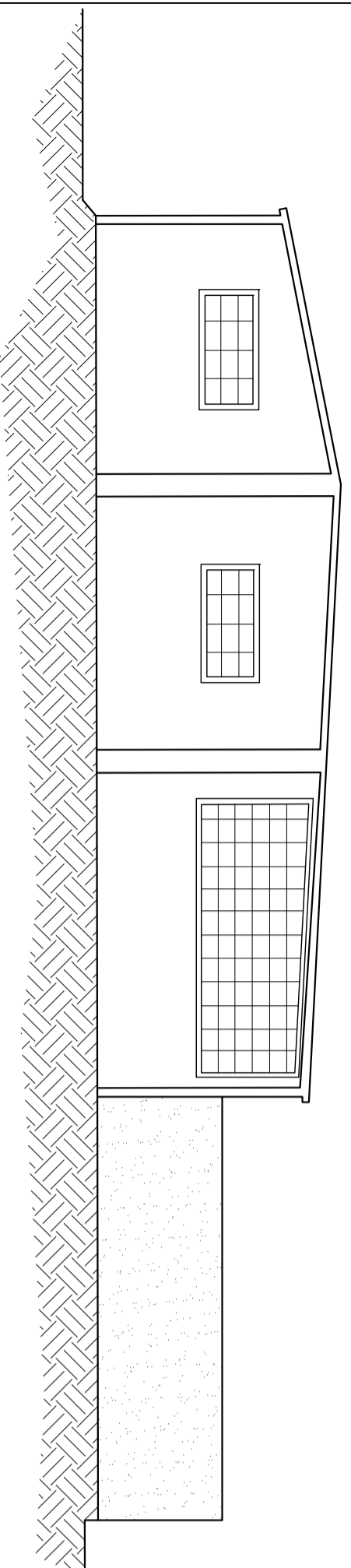
PROGETTISTA:  
Geometra Alessandra Mignani



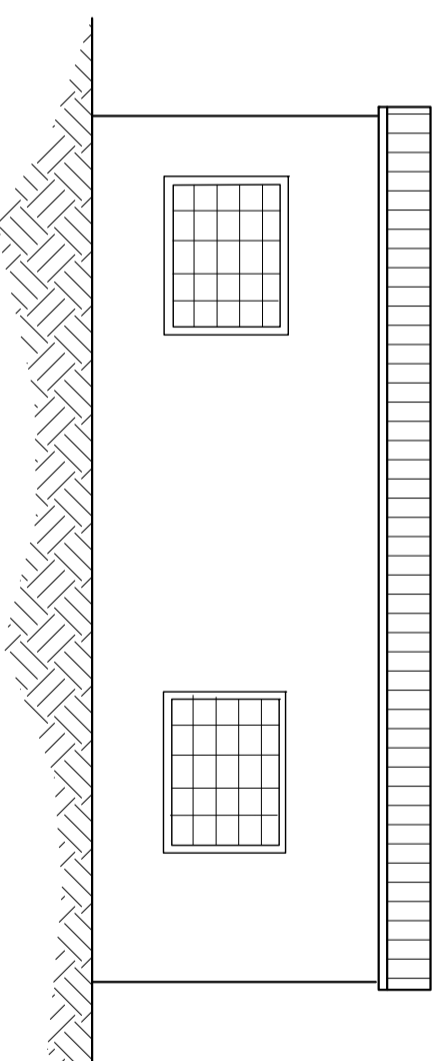
PIANTA



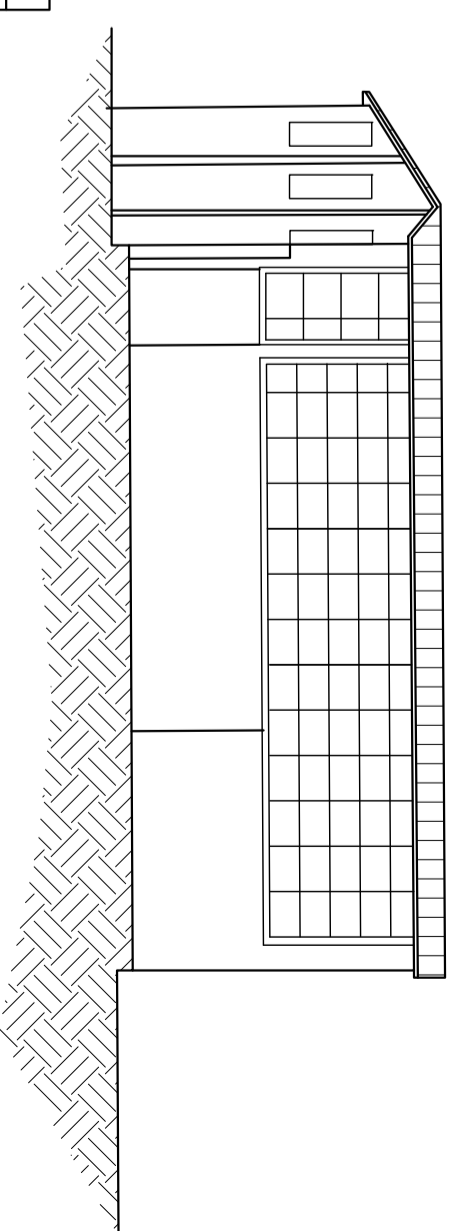
PIANTA COPERTURA



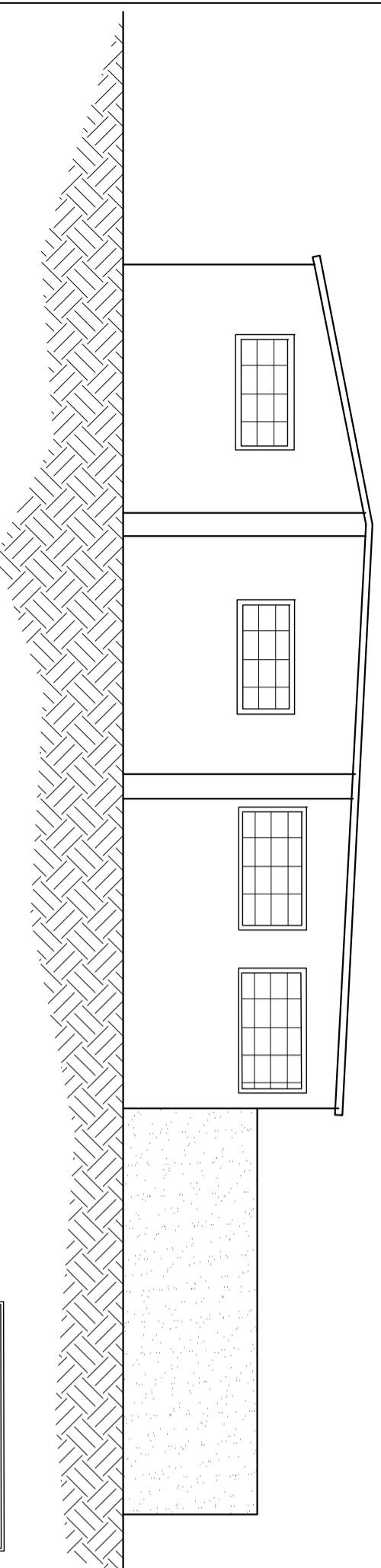
SEZIONE A-A



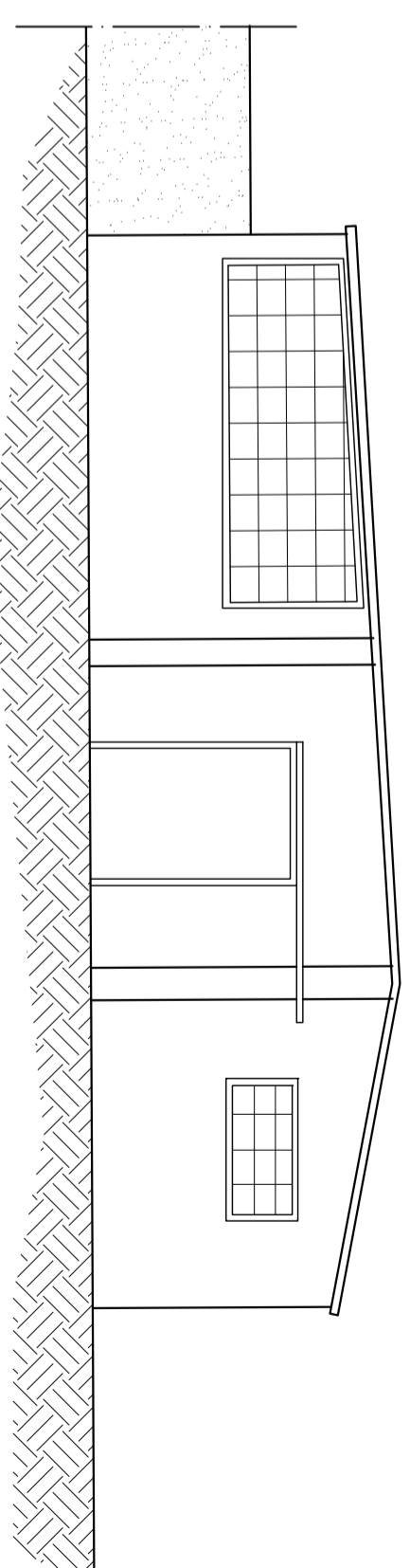
PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

# COMUNE DI CARRARA

## CONFORMITA' EDILIZIA

LOCALITA': Carrara (MS) via Carriona n° 430

TAVOLA:

**I**

OGGETTO: Pianta, Sezione, Prospetti - STATO DI RAFFRONTO

SCALA:

1 : 100

CATASTO:

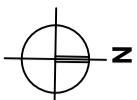
Fg 82  
mappale 234

DATA:

06/11/2024

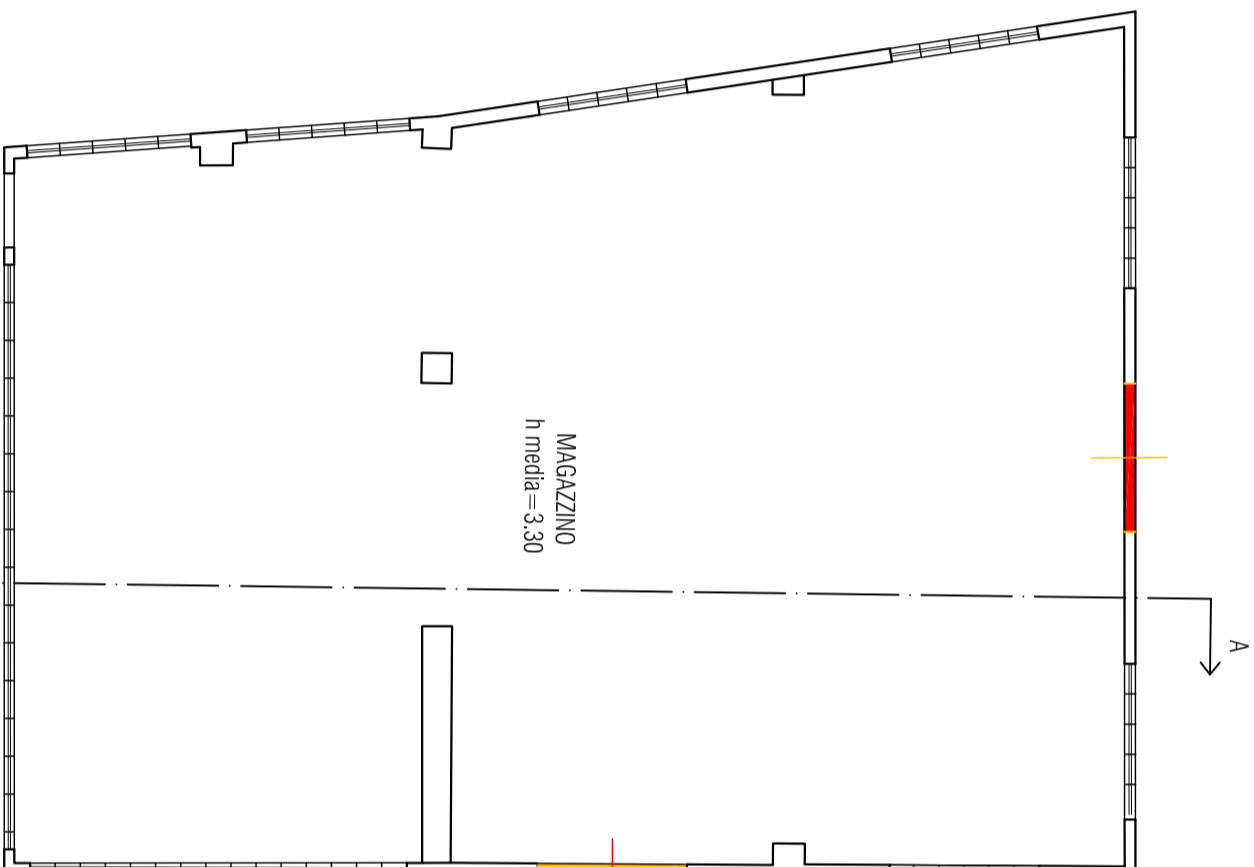
PROPRIETA':

PROGETTISTA: Geometra Alessandra Mignani

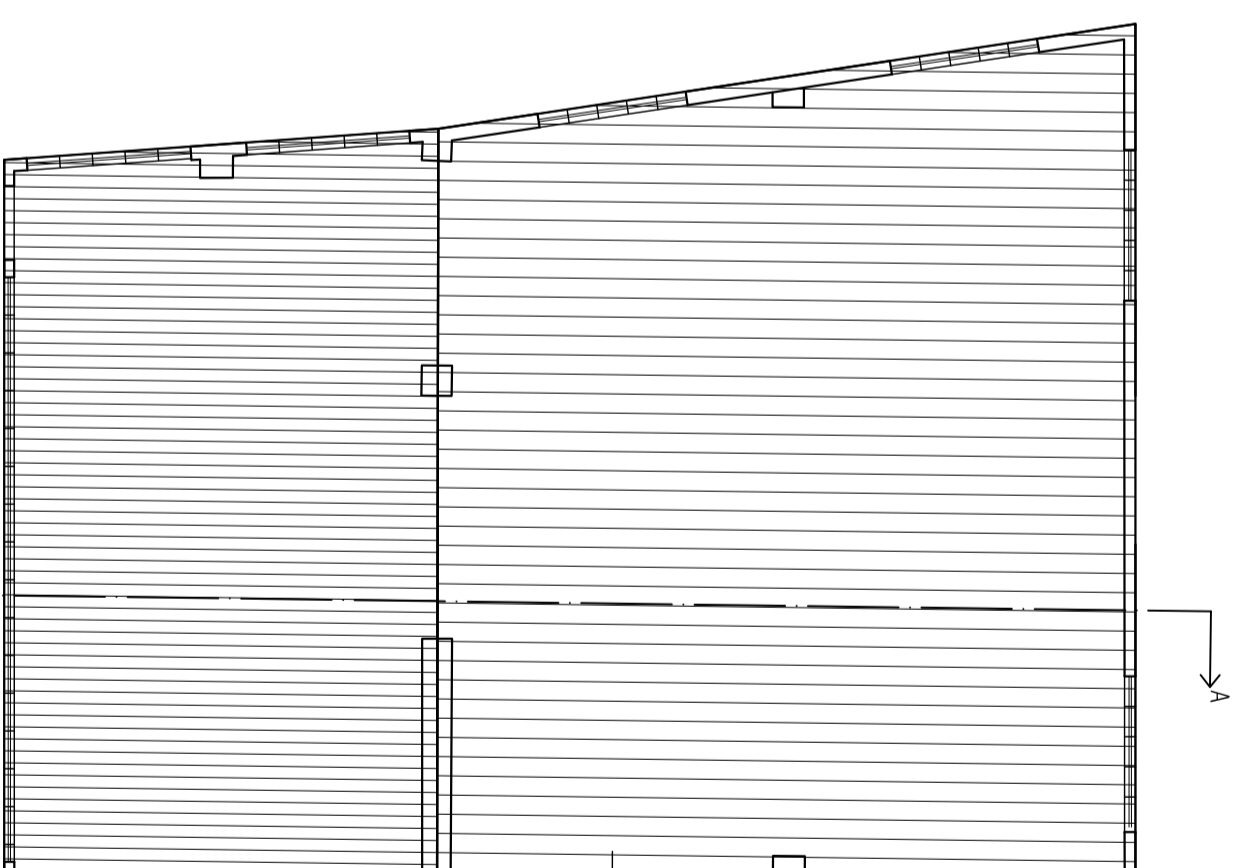


### LEGENDA

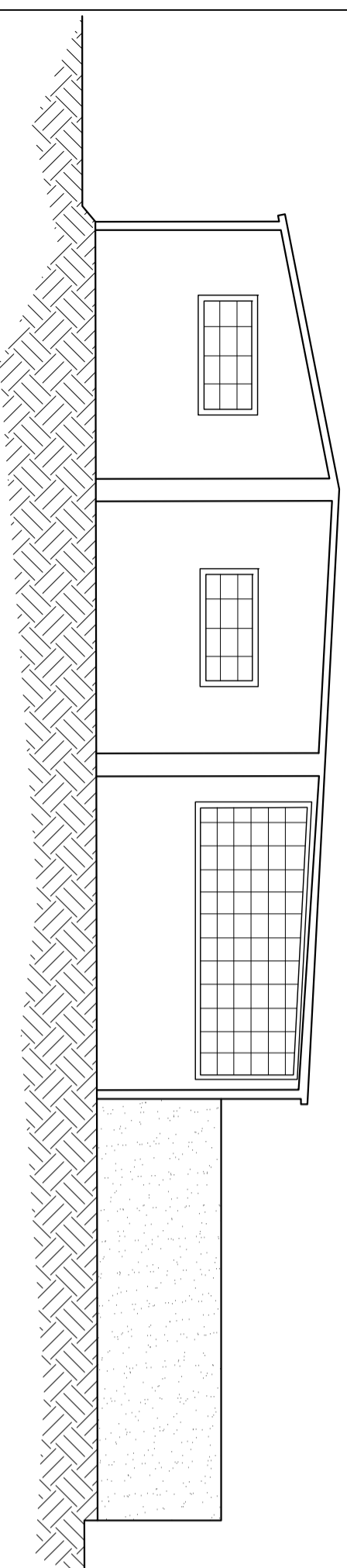
- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE



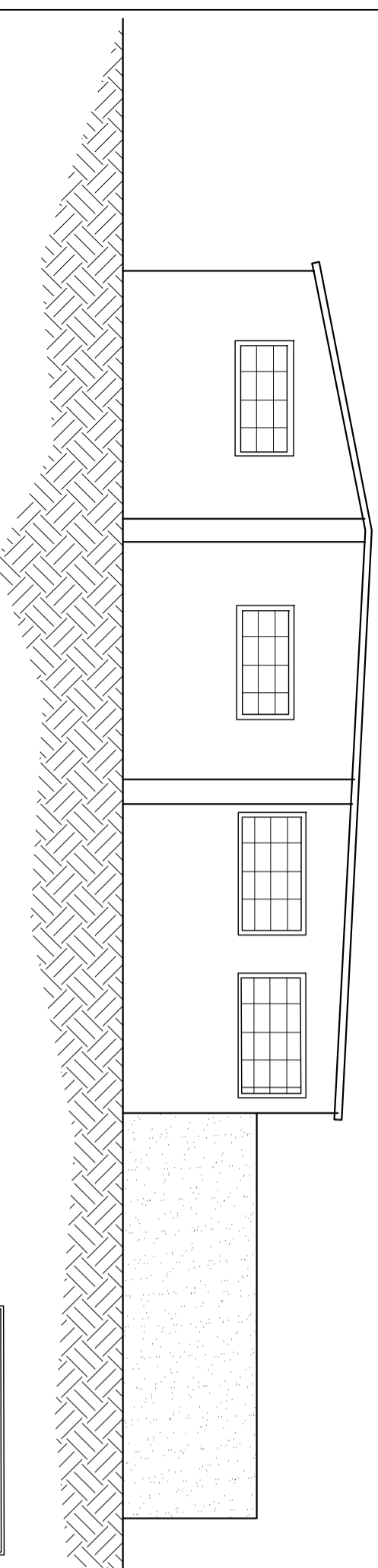
PIANTA



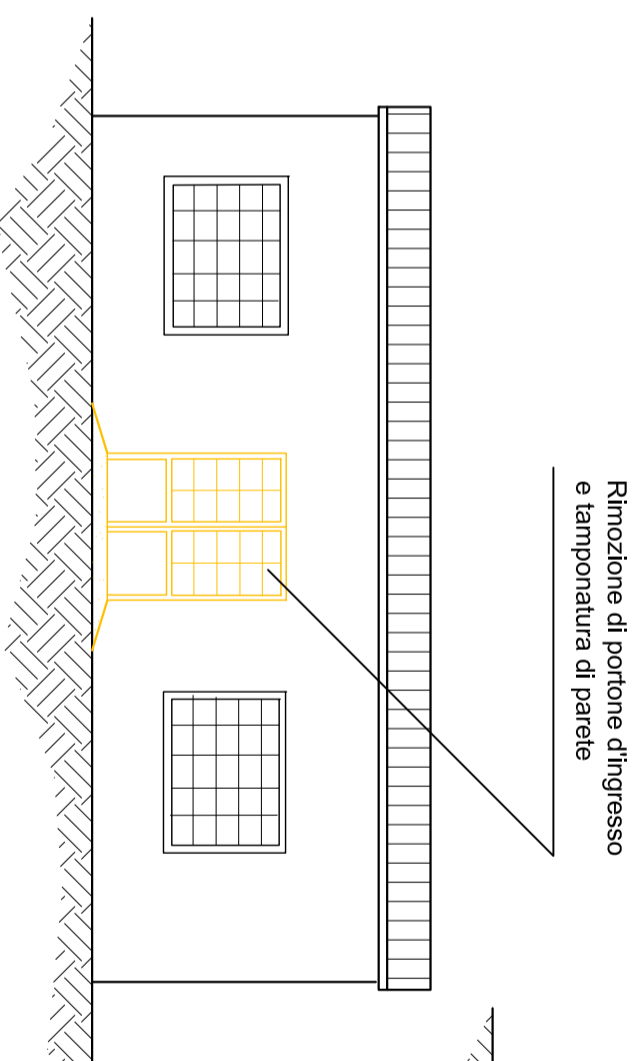
PIANTA COPERTURA



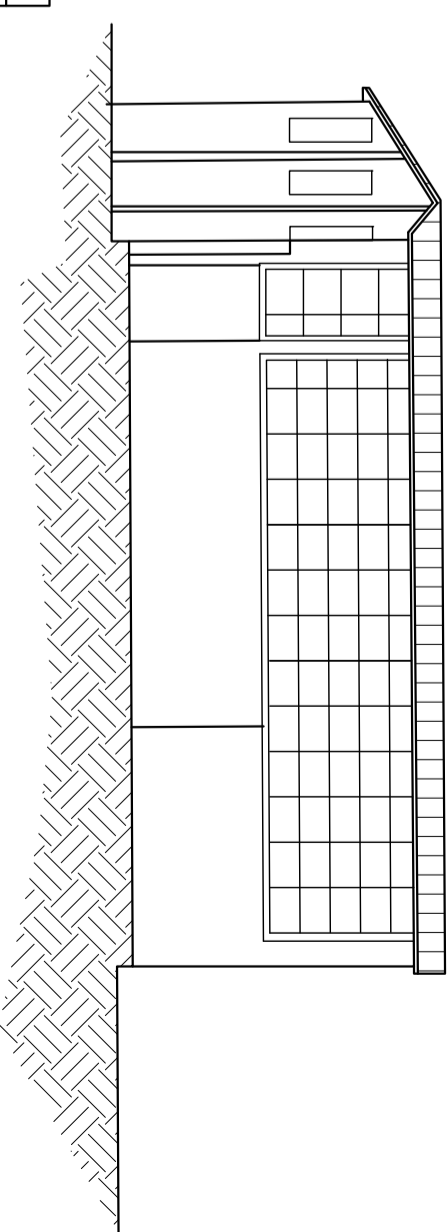
SEZIONE A-A



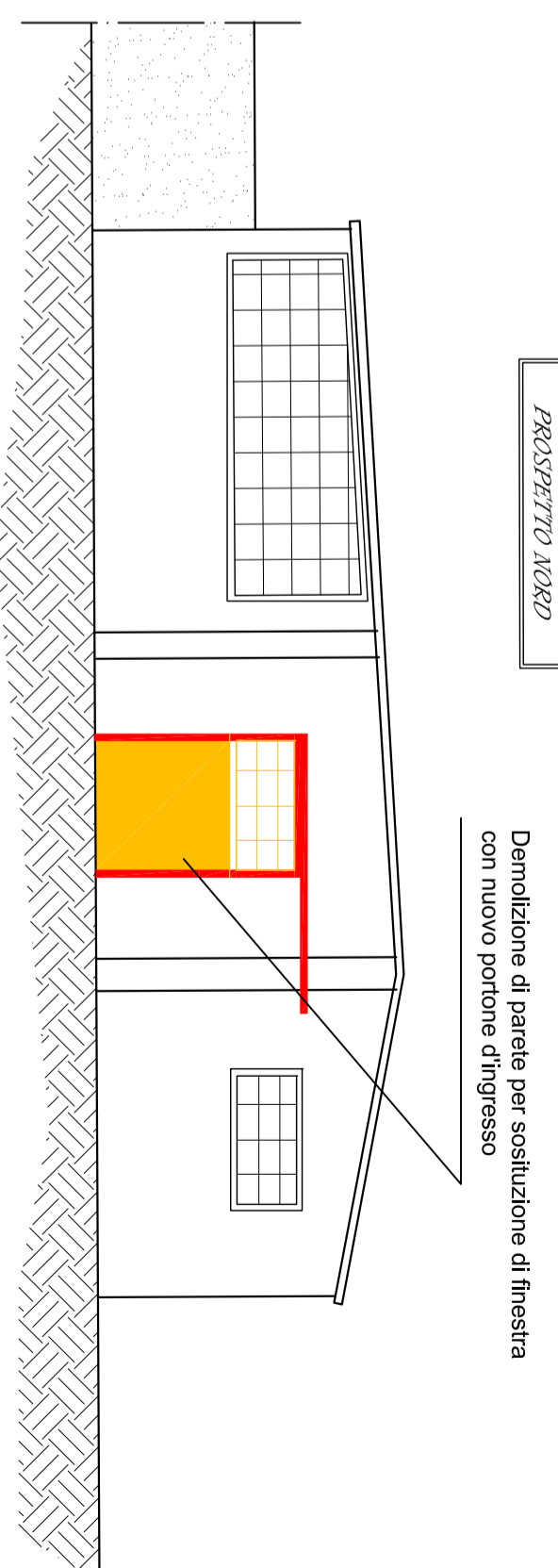
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST

# COMUNE DI CARRARA

## CONFORMITA' EDILIZIA

LOCALITA': Carrara (MS) via Carriona n° 430

TAVOLA:

**I**

OGGETTO: Pianta, Sezione, Prospetti - STATO CONCESSIONATO

SCALA:

1 : 100

CATASTO:

Fg 82  
mappale 234

DATA:

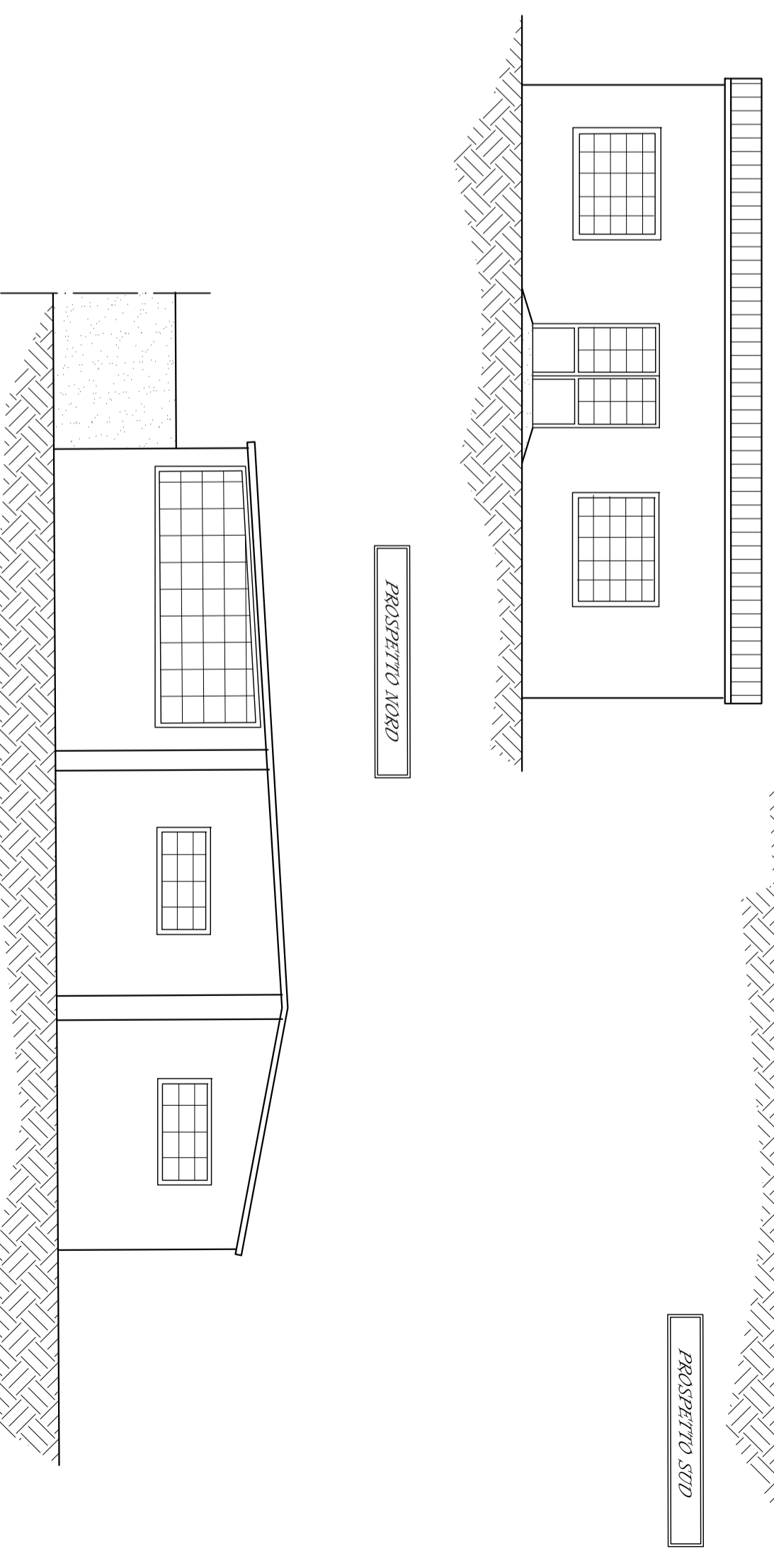
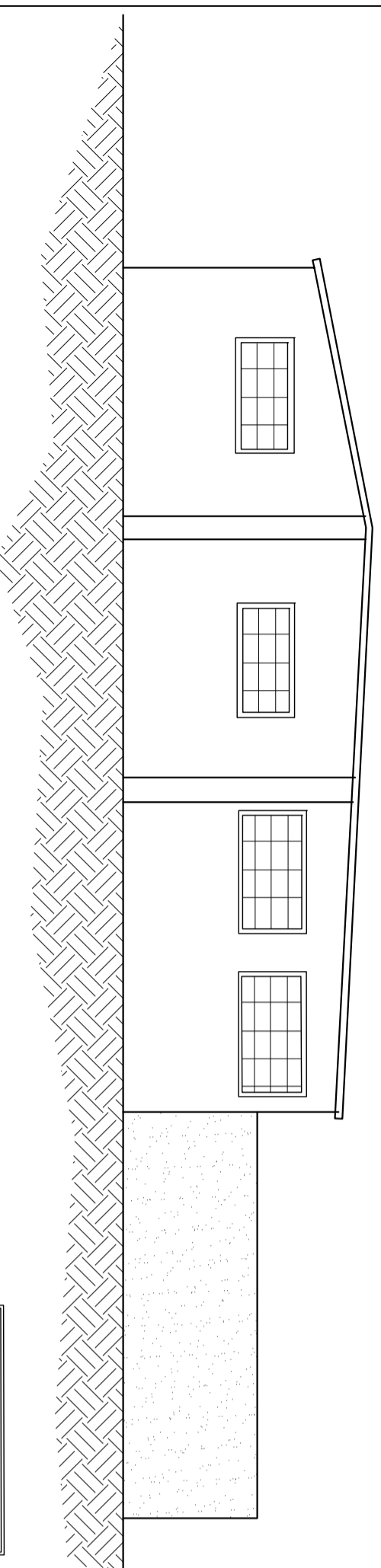
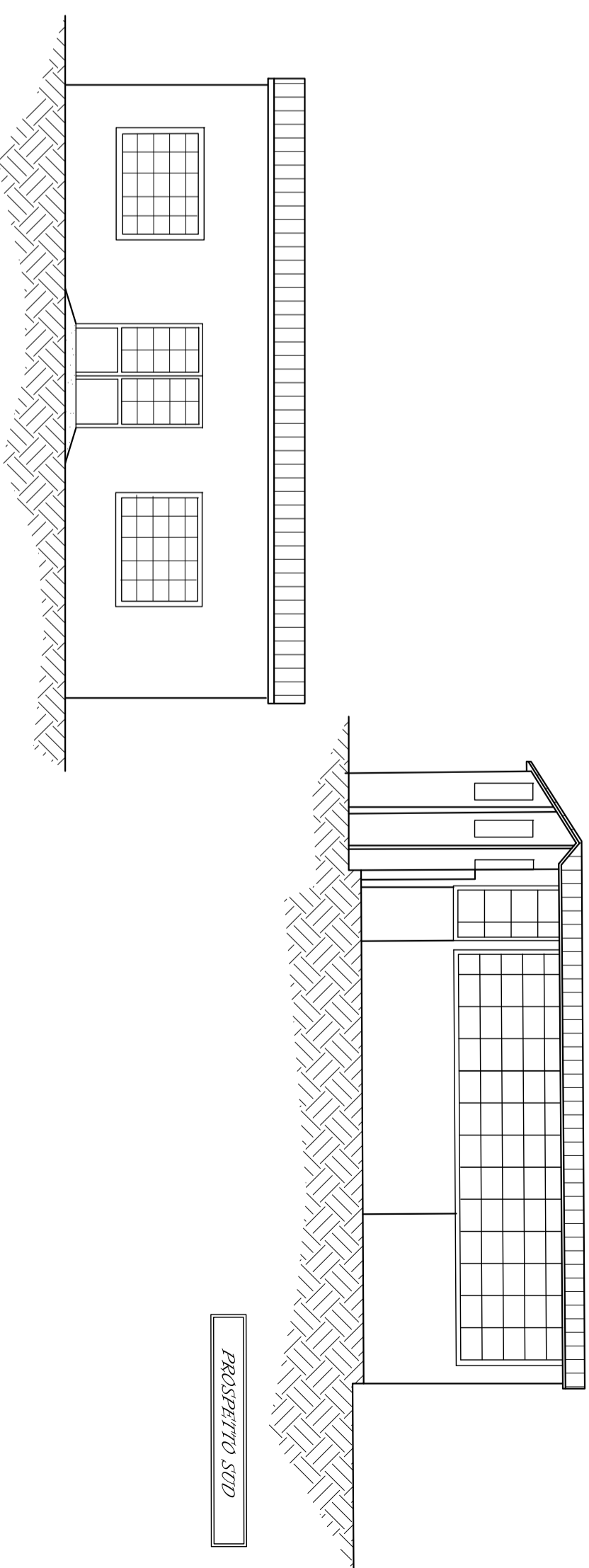
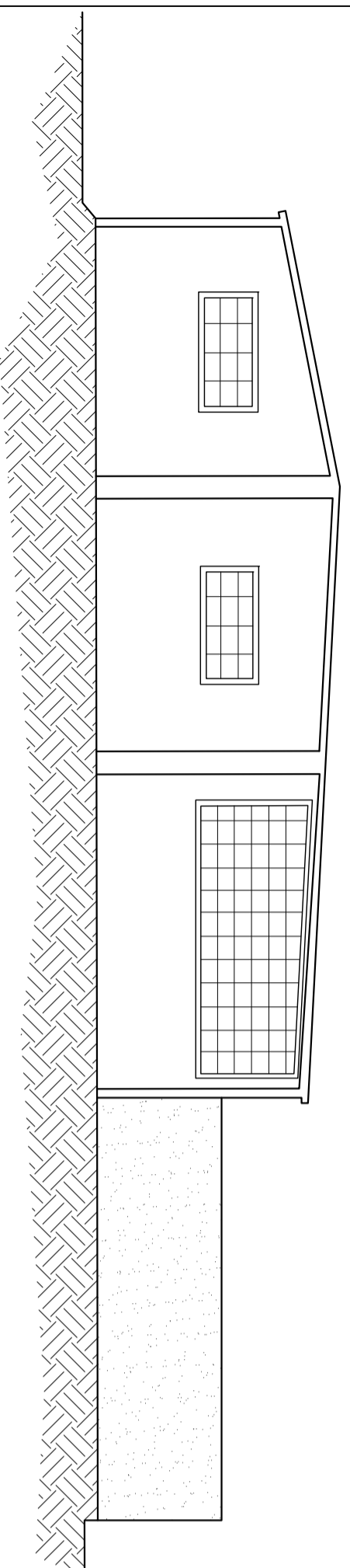
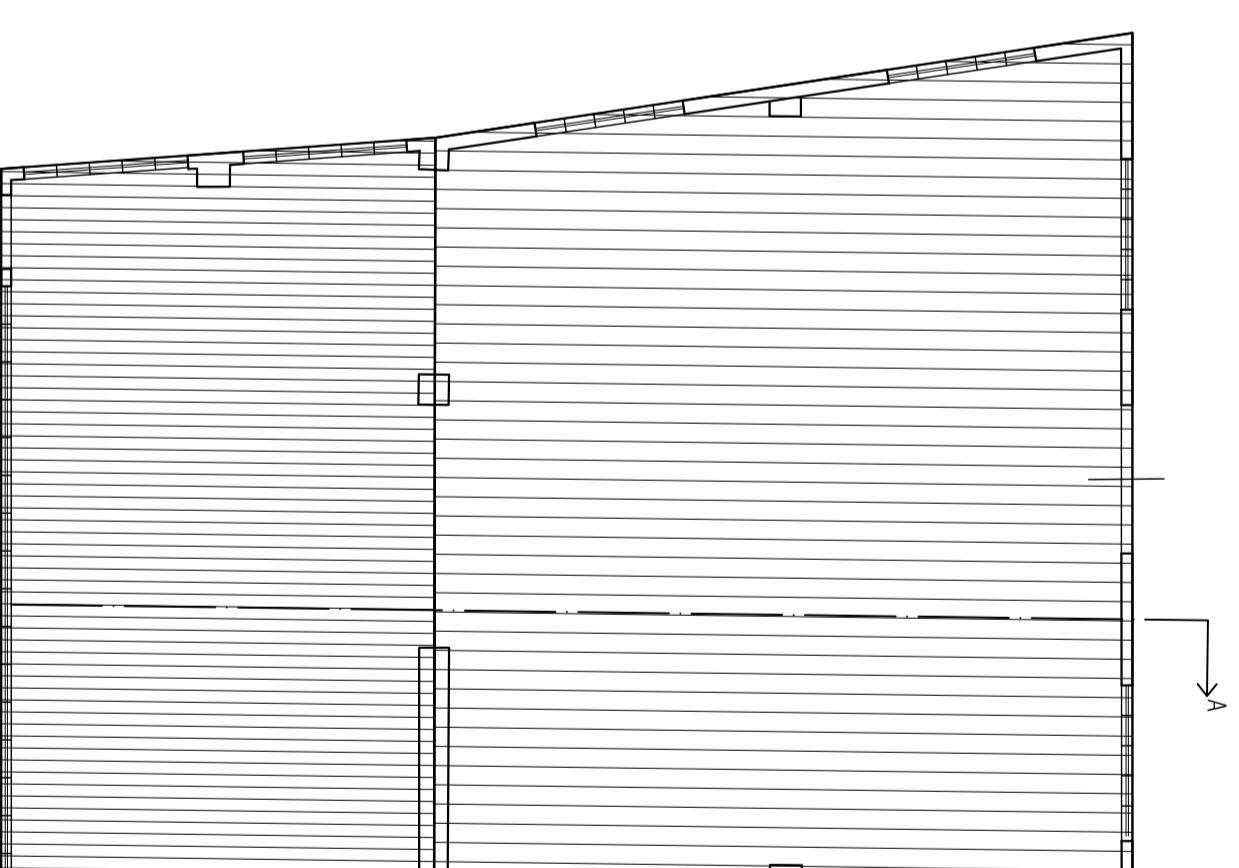
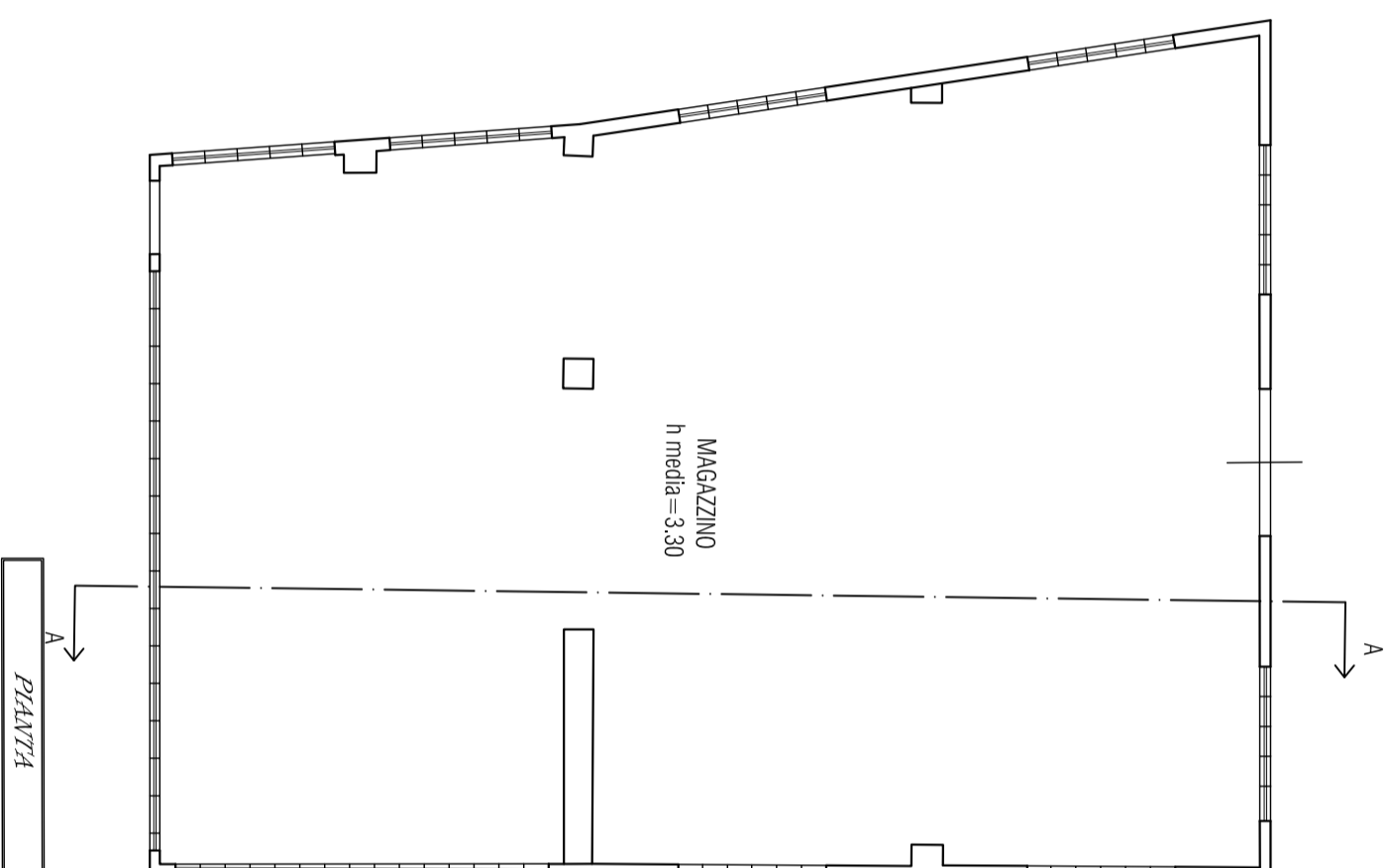
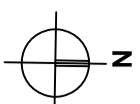
06/11/2024

PROPRIETA':

Geometra Alessandra Mignani

PROGETTISTA:

Geometra Alessandra Mignani



PROSPETTO NORD

PROSPETTO EST

PROSPETTO EST