

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

promossa da: **Sestino Securitisation Srl**

contro 

N.R.G. E.I. **37/2021**  
data udienza: 26/10/2022

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

Custode Giudiziario: **Dott.Simone Guido Pelliccia**

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA CON AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA**

**Lotto 001 - Fabbricato ad uso residenziale con  
autorimessa e giardino di pertinenza**

**Esperto alla stima:** Maria Edifizi  
**Codice fiscale:** DFZMRA68M44F679B  
**Email:** mariaedifizi@gmail.com  
**Pec:** maria.edifizi@geopec.it

La sottoscritta Geom. Maria Edifizi, già nominata esperto stimatore nella procedura in oggetto, procede all'aggiornamento dell'elaborato di stima nella parte relativa alla regolarizzazione urbanistica e catastale così come richiesto dall'III. Mo Giudice con ordinanza del 29/08/2022.

#### PREMESSA

La scrivente, nell'elaborato di stima depositato agli atti, evidenzia che il piano sottotetto è completamente abusivo e che al momento non è possibile regolarizzarlo ma, per ovviare alla demolizione, può essere fiscalizzato con il pagamento di una sanzione così come previsto dall'art.206 della Legge Regione Toscana n.65/2014. Attualmente il Comune di Massa accetta la fiscalizzazione anche per immobili ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico.

Successivamente al deposito dell'elaborato di stima il procuratore dell'esecutato ha presentato osservazioni in merito alla fiscalizzazione ed all'applicazione dell'art.206 LRT 65/14.

Pertanto, nonostante la fiscalizzazione delle opere abusive al momento risulta fattibile, come più sopra descritto, la scrivente ritiene di dover accogliere le osservazioni dell'Avvocato della parte esecutata e quindi riaggiornare la perizia sia nella parte della conformità edilizia e catastale (solo per il sottotetto) sia nella parte del valore di stima.

Nell'aggiornare la conformità edilizia si prende in considerazione la demolizione del piano sottotetto con la conseguente realizzazione di copertura piana uniformandola alla parte già esistente (terrazze). L'intera copertura sarà non praticabile.

Si allega computo metrico oltre a PLANIMETRIA DELLO STATO DI RAFFRONTO.

Si precisa che in seguito verranno aggiornati solo i capitoli che variano con la previsione della demolizione del sottotetto.

#### Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** A seguito di sopralluogo si è rilevato che la planimetria catastale agli atti rappresenta la situazione come da titoli edilizi e come sarà il fabbricato dopo la demolizione prevista alla voce conformità urbanistica.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di nuova planimetria catastale a perfezionamento

**Presentazione di planimetria catastale con procedura DOCFA: € 250,00**

**Oneri Totali: € 250,00**

Resta confermato quanto riportato al capitolo conformità catastale per l'affrancazione del diritto del livello (ONERI TOTALI € 10.020,00)

#### **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame della documentazione reperita, dal raffronto tra le tavole progettuali degli ultimi atti edilizi (Concessione Edilizia n. 86-07-19 del 28-07-1986 e successiva variante n.91-11-08 del 21-11-1991) con il rilievo eseguito dalla scrivente sono emerse delle difformità edilizie e precisamente: il piano sottotetto risulta completamente abusivo ed adibito a civile abitazione (realizzazione di camere da letto)

**Regolarizzabili mediante:** Il volume edificato per la costruzione del sottotetto non risulta al momento regolarizzabile e pertanto se ne prevede la demolizione con la conseguente realizzazione di copertura piana non calpestabile

**Descrizione delle opere da sanare:** Demolizione del volume del piano sottotetto. Ripristino a copertura piana non calpestabile. Presentazione di pratica edilizia per la demolizione e variazione prospettica.

Demolizioni (come da computo metrico) : €. 24.700,00

onorario per tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 27.200,00**

Resta confermato quanto riportato al capitolo conformità edilizia per i locali ad uso taverna posti al piano seminterrato (ONERI TOTALI €. 2.700,00)

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve alla scrivente per determinare il più probabile valore di mercato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	118,00	1,00	118,00
GIARDINO	sup reale lorda	118,00	0,10	11,80
GIARDINO	sup reale lorda	638,00	0,02	12,76
		<b>874,00</b>		<b>142,56</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: MASSA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: RESIDENZIALE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2350

#### Accessori

Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e giardino di pertinenza  
1. Autorimessa

Posto al piano Piano Interrato  
Composto da unico vano  
Sviluppa una superficie complessiva di 36 mq  
Valore a corpo: **€ 16200**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Criterio di stima:

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq.). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione per gli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci che possono essere oggetto di comparazione con quelli di stima. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare il valore unitario di € 1.600,00/mq. applicabile alla superficie commerciale.

### Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indagini tra operatori di settore ed agenzie immobiliari operanti sul territorio

<https://www.immobiliare.it>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/>;

Altre fonti di informazione: Professionisti specializzati nel campo della valutazioni immobiliari (CTU, Tecnici delle Banche).

### Valutazione corpi:

### Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e giardino di pertinenza. Abitazione in villini [A7] con annesso Autorimessa

Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comples- sivo</i>
ABITAZIONE	118,00	€ 1.600,00	€ 188.800,00
GIARDINO	11,80	€ 1.600,00	€ 18.880,00
GIARDINO	12,76	€ 1.600,00	€ 20.416,00
Valore corpo			€ 228.096,00
Valore Accessori			€ 16.200,00
Valore complessivo intero			€ 244.296,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 244.296,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e giardino di pertinenza	Abitazione in villini [A7] con annesso Autorimessa	142,46	€ 244.296,00	€ 244.296,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 36.644,40

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (€ 250,00 + € 10.020,00): € 10.270,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (€ 2.700,00 + 27.200,00): € 29.900,00

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

- **Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e giardino di pertinenza**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

- **Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e giardino di pertinenza**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Nessuna.

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 167.482,00**

Data:

27-09-2022

L'Esperto alla stima

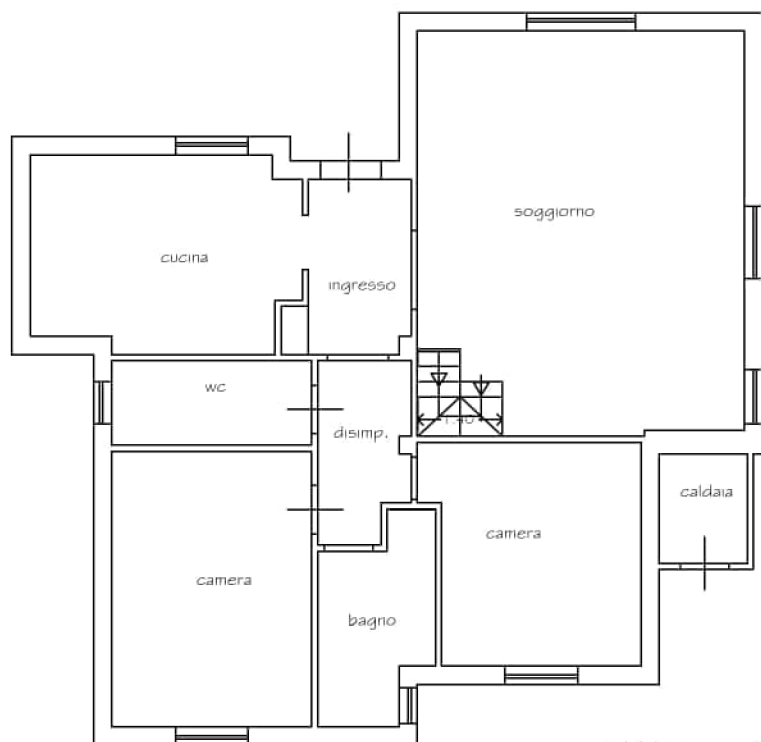
**Maria Edifizi**

**All'uopo si allegano:**

- Computo metrico
- Planimetria di raffronto con titoli edilizi

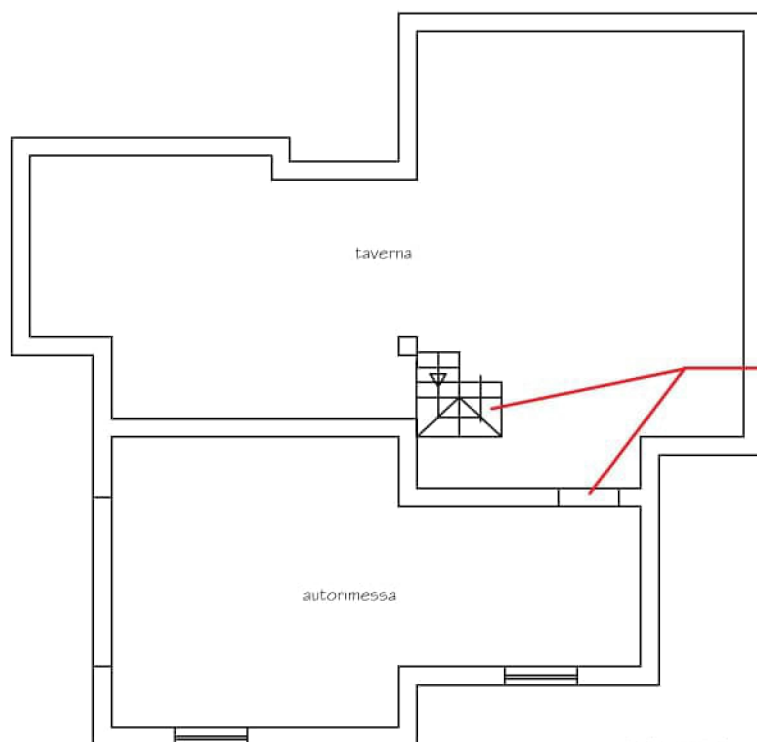
COMPUTO METRICO				
voce	unità	quantità	prezzo	importo
Codice regionale: TOS22_17.N05.007.050 Voce: 007 Delimitazione e protezione aree a rischio Articolo: 050 Fornitura ed installazione rete di protezione, schermatura 35 % da porre sopra il parapetto delle ringhieri esistenti che delimitano le terrazze h.1.50	mq.	79,05	1,30	102,765
Codice regionale: TOS22_17.N05.003.030 Ponteggi e castelli di tiro. Articolo: 030 Montaggio ponteggio metallico ad elementi prefabbricati, esclusa illuminazione notturna ed idonea segnaletica, incluso nolo per il primo mese. Montaggio solo del castello di tiro e scala	mq.	10,00	15,72	157,2
Codice regionale: TOS22_17.N05.003.031 Voce: 003 Ponteggi e castelli di tiro. Articolo: 031 Smontaggio ponteggio metallico ad elementi prefabbricati, esclusa illuminazione notturna ed idonea segnaletica.	mq.	10,00	6,73	67,3
Codice regionale: TOS22_02.A03.022.002 Voce: 022 - Smontaggio di manto di copertura in tegole e coppi o marsigliesi, anche per superfici parziali con accantonamento dei materiali allo stesso piano della copertura; esclusi interventi localizzati alla sola gronda ed il calo a terra del materiale Articolo: 002 - per una superficie oltre mq 10,0	mq.	107,00	13,67	1462,69
Codice regionale: TOS22_02.A03.032.001 Voce: 032 - Smontaggio di docce, raccordi, pluviali, converse e simili, compreso disancoraggio dai sostegni; misurazione sviluppo per lunghezza: Articolo: 001 - per qualsiasi dimensione	mq.	8,8	13,58	119,50
Codice regionale: TOS22_02.A03.033.002 Voce: 033 - Smontaggio di serramenti interni o esterni, a qualsiasi piano, compreso il disancoraggio di staffe, arpioni e quanto altro bloccato nelle strutture murarie, il calo e tiro in alto ed accatastamento entro un raggio di m 50; escluso le riprese di murature o di intonaci. Si misura la superficie libera del vano risultante, compreso eventuale fasciambotte su muri di spessore fino a cm 26	mq.	16,86	31,46	530,42
Codice regionale: TOS22_02.A03.035.006 Rimozioni di apparecchi igienico-termo-sanitari in genere compreso smontaggio apparecchiature, attacchi e raccordi ed il disancoraggio delle staffe, con accatastamento entro un raggio di m 50; escluso accciamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari	cad.	8	32,08	256,64
Codice regionale: TOS22_02.A03.009.002 Voce: 009 Demolizione o rimozione di pavimentazioni, massetti e vespai , escluse opere provvisionali Articolo: 002 pavimento e sottostante malta di allettamento di qualsiasi dimensione e fino ad uno spessore di cm 5	mq.	60,75	15,93	967,75
Smontaggio della scala di collegamento tra il piano sottotetto ed il piano terra		a corpo		350,00
Chiusura apertura solaio con opportuni sistemi di ancoraggio e inghisaggio alla restante struttura, soletta .	mq.	2,00	a corpo	900,00
Codice regionale TOS22_02.A03.007.003 Voce 007 - Demolizione completa di solai , piani o inclinati, a qualsiasi piano, compreso la demolizione della soletta collaborante, del sottostante intonaco ed il taglio dei ferri a filo dei cordoli; misurazione per tutto lo spessore demolito incluso l'intonaco Articolo: 003 - per solai con travi in cemento o ferro e tavelloni, misurato per il massimo spessore,	mq.	107,00	70,25	7516,75

Codice regionale: TOS22_02.A03.008.001 Voce: 001 Voce: 008 - Demolizione di controsoffitti, con relative strutture di sospensione ed intonaco sottostante Articolo: 001 - controsoffitti formati da lastre in gesso, pannelli fonoassorbenti, laterizi e simili 8 - Demolizione di controsoffitti, con relative strutture di sospensione ed intonaco sottostante Articolo: 001 - controsoffitti formati da lastre in gesso, pannelli fonoassorbenti, laterizi e simili	mq.	77,00	8,18	629,86
Codice regionale :TOS22_02.A03.001.004 Voce 001 - Demolizione di muratura eseguita a qualsiasi piano, altezza o profondità esclusivamente a mano o con ausilio di piccoli mezzi meccanici, escluso lo scavo per ritrovamento della muratura al di sotto del piano di campagna Articolo: 004 - in mattoni forati con malta idraulica, a due o più teste, situata fuori terra	mc.	27,00	111,89	3021,03
Codice regionale: TOS22_02.A07.011.010 Voce: 011 Scarrettamento dei materiali di risulta in ambito di cantiere per distanze non superiori a m 50,00. Articolo: 010 movimentazione di materiali dal punto di sollevamento o scarico a terra al punto di installazione anche a piani diversi, eseguito a mano con l'ausilio di piccole attrezzature manuali	mc.	78,38	15,19	1190,59
Codice regionale: TOS22_PPREC.P17.001.001 Voce: 001 Cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche Articolo: 001 cemento ( riferimento cod. CEER/EER 17 01 01) Compenso alle discariche	tn.	45,00	20,67	930,15
Codice regionale: TOS22_02.E05.011.003 Voce: 011 Formazione di pendenze, riempimenti e simili, composto da malta a base di cemento premiscelata pronta all'uso per massetti alleggerito con argilla espansa, tirato a regola; il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte Articolo: 003 a ritiro controllato ed elevata conducibilità termica e spessore fino a 5 cm	mq.	77,00	27,53	2119,81
Codice regionale: TOS22_01.D05.001.002 Voce: 001 Voce: 001 - Fornitura e posa in opera di membrana impermeabilizzante elastoplastomerica ad alta concentrazione di bitume e polimeri, armata con t.n.t. a filo continuo poliestere, posta a fiamma Articolo: 003 - flessibilità a freddo -10°C, spessore mm 4, in doppio strato - copertura piana	mq.	77,00	24,57	1891,89
Codice regionale: TOS22_01.E02.004.001 Voce:004 Posa in opera di pavimento in ceramica, gres, klinker o prodotti similari, posate su sootofondo di malta cementizia....., compreso sigillature dei giunti, distanziatori (se necessari) e pulizia finale, secondo la UNI 11493:2013. Articolo: 001 piastrelle rettangolari o quadrate posate lineari o diagonali	mq.	77,00	21,39	1647,03
Codice regionale TOS22_PR.P22.043.006 Piastrelle da pavimentazione, certificate CE secondo la UNI EN 14411:2016 Gres porcellanato smaltato cm 40x40 30x60	mq.	77,00	10,85	835,45
<b>TOTALE COMPUTO</b>				<b>24.696,82</b>



PIANO TERRA

PIANO  
SI PRE



PIANO SEMINTERRATO

LOCALI A TAV  
AD AREA DI SE  
DI SCALA E PI  
ALL'AUTORIMES





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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **37/2021**  
data udienza: 13/07/2022

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

Custode Giudiziario: **Dott.Simone Guido Pelliccia**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fabbricato ad uso residenziale con**  
**autorimessa e giardino di pertinenza**

**Esperto alla stima:** Maria Edifizi  
**Codice fiscale:** DFZMRA68M44F679B  
**Email:** mariaedifizi@gmail.com  
**Pec:** maria.edifizi@geopec.it

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Località Ricortola**  
Via Pietrasanta

## INDICE

### **Lotto: 001 - Fabbricato ad uso residenziale con autorimessa e giardino di pertinenza**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e giardino di pertinenza.....	3
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>5</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>7</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>7</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>8</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>13</b>



Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione **Località Ricortola**  
Via Pietrasanta

**Lotto: 001 - Fabbricato ad uso residenziale con autorimessa e giardino di pertinenza**

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (27.05.2021) includendo anche gli atti di provenienza stipulati in data 30.01.1988 (per i diritti di 1/1 della nuda proprietà) ed in data 28.12.1991 (per i diritti di 1/1 di usufrutto). Tale certificazione riporta anche i dati catastali attuali dell'immobile. All'uopo la sottoscritta allega estratto di mappa (ALL.N. 1), copia dei titoli di provenienza (ALL.N. 5 e 6) e visura catastale storica (ALL.N.2 e 4). Inoltre la scrivente allega oltre alle visure ipotecarie di aggiornamento relative all'esecutato (ALL.N.3), anche atto del 1966 (ALL.N. 7) e copia della partita catastale da dove si evince l'esistenza di un diritto di livello (ALL.N.4). Vedi Note pag.4

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

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

**Identificativo corpo: Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e giardino di pertinenza.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Loc. Ricortola, Via Pietrasanta**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted] Livellario 1000/1000 [redacted]  
[redacted] Diritto del concedente per 1/1 Conc.Parziale Usufrutto Parziale d d 1/1 [redacted]  
[redacted] Concedente in parte [redacted]  
[redacted] Concedente in parte [redacted] Concedente  
in parte [redacted] Concedente in parte,

**foglio 131, particella 349, subalterno 1**, indirizzo Via Pietrasanta, piano T, comune Massa, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5, superficie 118 mq., rendita € 891,92

**Derivante da:** Il mappale 349 deriva dalla fusione della particella 285 di mq. 250 con la particella 23 di mq.510 a seguito di presentazione di Tipo Mappale n.2653 del 12/10/1994

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted] Livellario 1000/1000 [redacted]  
[redacted] del concedente per 1/1 Conc.Parziale Usufrutto Parziale d d 1/1 [redacted]  
[redacted] Concedente in parte [redacted]  
[redacted] Concedente in parte [redacted] Concedente  
in parte [redacted] Concedente in parte,

**foglio 131, particella 349, subalterno 2**, indirizzo Via Pietrasanta, piano 1S, comune Massa, categoria C/6, classe 6, consistenza 34, superficie 34 mq., rendita € 107,11

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted] Proprietario 1000/1000,

**foglio 131, particella 353**, indirizzo Via Pietrasanta, piano T, comune Massa, categoria F/1

**Derivante da:** Il mappale 353 deriva dalla fusione delle particelle 22 sub.3, 283 e 284 a seguito di presentazione di variazione per demolizione totale n. 263 del 29/03/1995

**Confini:** Confina a nord con Via Pietrasanta, ad est con i mappali 648 e 649 del foglio 132, a sud con i mappali 42 e 369 del foglio 131 ed ad ovest con i mappali 286, 71, 282 e 22 del foglio 131 s.s.a.

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Altro: Dell'enfiteuta/Del livellario**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali concedenti del diritto:[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Note: Relativo agli immobili censiti al foglio 131 mappale 349 sub.1 e 2

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Relativo all'immobile censito al foglio 131 mappale 353

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** A seguito di sopralluogo si è rilevato che la planimetria catastale agli atti non corrisponde allo stato attuale dei luoghi**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di nuova planimetria catastale**Presentazione di planimetria catastale con procedura DOCFA: € 500,00****Oneri Totali: € 500,00**Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** L'intestazione catastale degli immobili censiti al foglio 131 mappale 349 sub.1 e sub.2 riporta un diritto di livello pertanto necessita di affrancazione.**Regolarizzabili mediante:** Atto notarile di affrancazione e pagamento del prezzo di affrancazione**Descrizione delle opere da sanare:** Cancellazione del diritto di livello**Spese per pratica necessaria per identificare gli attuali possessori del diritto del concedente: € 2.500,00****Atto di affrancazione: € 1.700,00****Prezzo di affrancazione immobile al foglio 131 mappale 349 sub.1 calcolato come disposto dalla L.60/1966: € 5.200,00****Prezzo di affrancazione immobile al foglio 131 mappale 349 sub.2 calcolato in base alla L.60/1966: € 620,00****Oneri Totali: € 10.020,00**

Note generali: Dalle visura catastali si evince che l' esecutato ha un diritto di livello sugli immobili al foglio 131 mappale 349 sub.1 e sub.2 . Tale diritto del livellario, in merito gli atti catastali, molto probabilmente risulta costituito già dall'impianto come si evince dalla stampa della vecchia partita catastale riferita ai precedenti identificativi catastali degli immobili ora censiti al Foglio 131 mappale 349 sub. 1 e 2 (ALL.N.4). In merito gli atti di provenienza , l'ultimo atto in cui viene citata l'esistenza del livello a favore degli eredi avv. [REDACTED], risulta essere l'atto di donazione a rogito Notaio Gio Batta Ricci del 18/02/1966 rep.n.9146 trascritto a Massa il 19/02/1966 Part.n.583 (ALL.n. 7) in cui gli immobili sono pervenuti in parte a [REDACTED] [REDACTED] (padre dell'esecutato) ed in parte a [REDACTED] [REDACTED] (zio dell'esecutato) - Vedi capitolo passaggi di proprietà

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

Non specificato

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

L'immobile oggetto di stima è posto in Comune di Massa, Località Ricortola, Via Pietrasanta, zona residenziale dove prevalgono edifici ad uso civile abitazione con prevalenza di fabbricati mono o bifamiliari. Nello specifico trattasi di zona compresa nell'area urbana di Marina di Massa, confinante con la vicina Marina di Carrara, dove è molto sviluppata l'attività turistica balneare infatti sono presenti stabilimenti oltre a strutture come alberghi, hotel, campeggi e ristoranti. I collegamenti viari risultano adeguati e la zona è sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto che la collegano al lungomare distante circa 1 Km, al centro di Marina di Massa distante circa 2,5 Km ed al centro di Massa distante circa Km.4,7.

**Caratteristiche zona:** semicentrale TURISTICA

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, La Spezia, Pietrasanta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale Tirrenico, Alpi Apuane, Cave di Marmo.

**Attrazioni storiche:** Lizzatura del marmo, parte Via Francigena, centro storico di Massa, Carrara, Sarzana e Pietrasanta.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello di massa Autostrada A12 Genova-Livorno distante circa km.1,6, Stazione Ferroviaria di Massa Centro distante circa km.5,3

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- **Domanda Giudiziale** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa in data 17/05/2001 ai nn. 5221 iscritto/trascritto a Massa in data 22/05/2001 ai nn. 4256/3068;

- **Domanda Giudiziale** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa in data 23/07/1999 ai nn. 6165 iscritto/trascritto a Massa in data 04/08/1999 ai nn. 7495/4722;

- **Domanda Giudiziale** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE ; A rogito di Tribunale di Massa in data 26/11/1997 ai nn. 9876 iscritto/trascritto a Massa in data 23/12/1997 ai nn. 10711/8146;

- **Domanda Giudiziale** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE ; A rogito di

Tribunale di Massa in data 26/11/1997 ai nn. 9876 iscritto/trascritto a Massa in data 23/12/1997 ai nn. 10710/8145;

- **Domanda Giudiziale** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE ; A rogito di Tribunale di Massa in data 24/06/1997 ai nn. 5273 iscritto/trascritto a Massa in data 04/07/1997 ai nn. 5140/3832;

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- **Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] sui beni al mappale 349 sub. 1 e 2 del Foglio 131** ; A rogito di Notaio R [REDACTED] in data ai nn. 18238; Iscritto/trascritto a Massa in data 12/06/1996 ai nn. 4379/3116; A margine si seganlano le seguenti annotazioni: Annotazione n.10 del 13/01/1998 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) Annotazione n.1580 del 17/09/1999 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) Annotazione n.1199 del 11/10/2001 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) Annotazione n.1295 del 06/11/2002 (INEFFICACIA PARZIALE) Annotazione n.1820 del 23/10/2007 (INEFFICACIA PARZIALE) Annotazione n.1821 del 23/10/2007 (INEFFICACIA PARZIALE).

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca ipoteca giudiziale in rinnovazione** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa; Importo capitale: € 335.696,99 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 17/01/1997 ai nn. 5/97; Iscritto/trascritto a Massa in data 29/11/2016 ai nn. 10872/1442 ; Note: Rinnovazione di ipoteca giudiziale iscritta il 17/01/1997 al Part.n.43 I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €. 294,00; 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie €. 5,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.5,00 per bolli, €.35,00 per tasse ipotecarie.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca; Importo ipoteca: L. 400.000.000; Importo capitale: L. 1.250.000.000 ; A rogito di Tribunale di Lucca in data 16/04/1997 ai nn. 951/97; Iscritto/trascritto a Massa in data 22/04/1997 ai nn. 2822/426 ; Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €. 294,00; 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie €. 5,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di

iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €5,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 07/04/2021 ai nn. 668/2021 iscritto/trascritto a Massa in data 27/05/2021 ai nn. 5155/4073; I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00; 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie € 5,00/cad garantite da mutuo ipotecario; 3) Per la cancellazione di iscrizioni giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €5,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si rimettono visure ipotecarie e catastali aggiornate.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] Proprietario dal 28/12/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA - a rogito di Notaio R [REDACTED], in data 28/12/1991, ai nn. 2158; trascritto a Massa, in data 27/01/1992 , ai nn. 1418/1235.

## 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] Proprietario **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 18/02/1966, ai nn. 9146; trascritto a Massa, in data 19/02/1966, ai nn. 1573/583.

Note: Relativo agli immobili al foglio 131 mappale 353 e parte del mappale 349 sub. 1 e 2 (ex particella 285)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] Proprietario **proprietario/i ante ventennio** al **16/09/1974** . In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 18/02/1966, ai nn. 9146; trascritto a Massa, in data 19/02/1966, ai nn. 1573/583.

Note: Relativo all'immobile al censito al foglio 131 mappale 349 sub. 1 e 2 parte (ex particella 23)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] Proprietario **proprietario/i ante ventennio** al **30/01/1988** . In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 16/09/1974, ai nn. ; trascritto a Massa, in data 30/09/1974, ai nn. 6227/5306.

Note: Relativo all'immobile al censito al foglio 131 mappale 349 sub. 1 e 2 parte (ex particella 23)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] Nuda Proprietà [REDACTED] [REDACTED] Usufrutto **proprietario/i ante ventennio** al **28/12/1991** . In forza di ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA - a rogito di Notaio [REDACTED], in data , ai nn. 9147/540; registrato a Aulla , in data 12/02/1988, ai nn. 243; trascritto a Massa, in data 20/02/1988, ai nn. 1331/979.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 86-07-19 del 28.07.1986

Intestazione: Intestata a [REDACTED] successivamente volturata a [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di demolizione e ricostruzione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/11/1991 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame della documentazione reperita, dal raffronto tra le tavole progettuali degli ultimi atti edilizi (Concessione Edilizia n. 86-07-19 del 28-07-1986 e successiva variante n.91-11-08 del 21-11-1991) con il rilievo eseguito dalla scrivente sono emerse delle difformità edilizie e precisamente: al piano seminterrato sono stati ricavati dei locali ad uso taverna all'interno dell'area di sedime della struttura portante del fabbricato

**Regolarizzabili mediante:** Ripristino alla situazione concessionata con eliminazione di scala di collegamento piano terra con piano seminterrato e chiusura della porta di accesso collocata nel vano autorimessa

**Descrizione delle opere da sanare:** Eliminazione vani ad uso taverna

Eliminazione collegamenti con le area di accesso agli attuali vani ad uso taverna: € 2.700,00

**Oneri Totali: € 2.700,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame della documentazione reperita, dal raffronto tra le tavole progettuali degli ultimi atti edilizi (Concessione Edilizia n. 86-07-19 del 28-07-1986 e

successiva variante n.91-11-08 del 21-11-1991) con il rilievo eseguito dalla scrivente sono emerse delle difformità edilizie e precisamente: il piano primo/sottotetto risulta completamente abusivo ed adibito a civile abitazione (realizzazione di camere da letto)

**Regolarizzabili mediante:** Il volume edificato per la costruzione del sottotetto non risulta al momento regolarizzabile ma può essere oggetto di disciplina dell'art.206 comma 2 della Legge Regione Toscana n. 65/2014. l'utilizzo come civile abitazione al momento non è consentito in quanto non vi sono le altezze giuste pertanto si prevede il ripristino a locali sottotetto

**Descrizione delle opere da sanare:** Realizzazione del volume del piano primo/sottotetto. Ripristino a locali sottotetto

Sanzione : € 48.000,00

onorario per tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia: € 5.000,00

Ripristino vani da camere da letto a vani sottotetto: € 500,00

Oneri Totali: **€ 53.500,00**

Note sulla conformità edilizia: In relazione alle verifiche di conformità edilizia, pur nella primaria volontà da parte della sottoscritta di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alla limitazione d'indagine, la stessa deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, in quanto per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non appare possibile sostituire l'espressione che compete per Legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e dalla limitazione rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini previdenziali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente perizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	UTOE n.1 - Marina-Partaccia - Sistema Territoriale di costa - Sottosistema funzionale della città diffusa Media e Bassa Densità .
Norme tecniche di attuazione:	Art.li 30 e 19,26,64,122 Disc.Piano. Le norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico approvato sono consultabili sul sito Internet dl Comune di Massa. Area a pericolosità idraulica elevata e sottoposta al Vincolo Idrogeologico secondo il R.D. 3267/1923. Siti di Bonifica di interesse regionale

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e giardino di pertinenza**

Il bene oggetto di stima è un fabbricato indipendente e monofamiliare, ad uso civile abitazione con autorimessa e giardino di pertinenza sito in Comune di Massa Via Pietrasanta località Ricortola. Si accede direttamente all'immobile dalla Via Pietrasanta attraverso passo carrabile e pedonale. Il fabbricato è stato realizzato, intorno agli anni 1986-90, con struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura. Successivamente è stato sopraelevato per la realizzazione di un sottotetto. La copertura, del tipo a capanna, è stata eseguita con struttura portante in ferro. L'unità immobiliare si sviluppa su piano seminterrato, terra e primo/sottotetto e risulta così composta: al piano seminterrato da autorimessa e locali ad uso taverna  
al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto e due bagno oltre a vano caldaia

al piano primo/sottotetto da disimpegno, due camere da letto, due bagni oltre a terrazze  
A seguito del sopralluogo effettuato e dopo aver visionato gli atti amministrativi si sono riscontrate le seguenti difformità e precisamente:

- al piano seminterrato sono stati ricavati dei locali ad uso taverna all'interno dell'area di sedime della struttura portante del fabbricato autorizzato con Concessione Edilizia n. 86-7-19 del 28.07.1986 e successiva variante n. 91-11-08 del 21.11.1991, il tutto meglio descritto alla voce conformità edilizia ed illustrata nel grafico allegato (PLANIMETRIA STATO ATTUALE E DI RAFFRONTO)

- il piano primo/sottotetto risulta completamente abusivo il tutto meglio descritto alla voce conformità urbanistica ed illustrato nel grafico allegato. (PLANIMETRIA STATO ATTUALE E DI RAFFRONTO)

Il fabbricato risulta circondato da terreno ad uso giardino (censito al catasto fabbricati al foglio 131 mappale 349 sub.3 come Bene Comune Non Censibile - corte- comune ai sub. 1 e 2), in sede di sopralluogo si è rilevato quanto segue:

- una porzione di terreno è stata conglobata nella proprietà vicina e censita ai mappali 286 e 282  
- l'area destinata a giardino di fatto include anche una porzione del mappale 648 del foglio 132 di proprietà della moglie dell'esecutato e non oggetto di pignoramento, meglio descritto nel grafico allegato (PLANIMETRIA GENERALE GIARDINO )

Il tutto per una superficie lorda di mq. 118,00 per l'abitazione, garage mq. 36,00, sottotetto mq. 77,00, terrazze mq. 37,62 e giardino mq. 756,00

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Altro: Dell'enfiteuta/Del livellario

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali concedenti del diritto:

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

Note: Relativo all'immobile censito al foglio 131 mappale 349 sub.1 e 2

**2. Quota e tipologia del diritto**



1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Relativo all'immobile censito al foglio 131 mappale 353

Superficie complessiva di circa mq **988,00**

E' posto al piano: Seminterrato - Terra - Primo/Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: anni 1986/1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000/2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 Piano Terra

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in un normale stato di manutenzione in quanto necessita di opere di manutenzione ordinaria (tinteggiature). Si evidenzia la presenza di macchie di umidità e condensa

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>normali</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Infissi del piano terra
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>pvc</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Infissi del sottotetto
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Porte interne
Pavim. Esterna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: terrazze piano primo/sottotetto
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Pavimentazione delle camere, corridoio e soggiorno del piano terra
Pavim. Interna	materiale: <b>parquettes</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Pavimentazione delle camere e disimpegno piano sottotetto
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>normali</b> Riferito limitatamente a: Pavimentazione dei bagni
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>normali</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>normali</b>

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

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione del fabbricato
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma tale situazione non viene riscontrata da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con corpi radianti e caldaia
Epoca di realizzazione/adeguamento	Epoca di realizzazione fabbricato
Note	Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma tale situazione non viene riscontrata da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	in alcuni locali sono installati alcuni condizionatori con pompe di calore

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve alla scrivente per determinare il più probabile valore di mercato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	118,00	1,00	118,00

SOTTOTETTO	sup reale lorda	77,00	0,50	38,50
TERRAZZE	sup reale lorda	37,00	0,30	11,10
GIARDINO	sup reale lorda	118,00	0,10	11,80
GIARDINO	sup reale lorda	638,00	0,02	12,76
		<b>988,00</b>		<b>192,16</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: MASSA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: RESIDENZIALE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2350

**Accessori**

Fabbricato ad uso civile abitazione

con autorimessa e giardino di per- Posto al piano Piano Interrato

tinenza Composto da unico vano

1. Autorimessa Sviluppa una superficie complessiva di 36 mq

Valore a corpo: € 16200

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq.). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione per gli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci che possono essere oggetto di comparazione con quelli di stima. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare il valore unitario di € 1.600,00/mq. applicabile alla superficie commerciale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa;  
 Ufficio tecnico di Comune di Massa;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Indagini tra operatori di settore ed agenzie immobiliari operanti sul territorio  
<https://www.immobiliare.it>  
<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/>;

Altre fonti di informazione: Professionisti specializzati nel campo della valutazioni immobiliari (CTU, Tecnici delle Banche).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e giardino di pertinenza. Abitazione in villini [A7] con annesso Autorimessa

Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	118,00	€ 1.600,00	€ 188.800,00
SOTTOTETTO	38,50	€ 1.600,00	€ 61.600,00
TERRAZZE	11,10	€ 1.600,00	€ 17.760,00
GIARDINO	11,80	€ 1.600,00	€ 18.880,00
GIARDINO	12,76	€ 1.600,00	€ 20.416,00
Valore corpo			€ 307.456,00
Valore Accessori			€ 16.200,00
Valore complessivo intero			€ 16.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 323.656,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e giardino di pertinenza	Abitazione in villini [A7] con annesso Autorimessa	192,16	€ 16.200,00	€ 323.656,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 66.720,00

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

- **Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e giardino di pertinenza**

Certificato energetico presente: NO

#### Pendenze condominiali:

- **Fabbricato ad uso civile abitazione con autorimessa e giardino di pertinenza**

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

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 192.205,00**

Data generazione:  
13-06-2022

L'Esperto alla stima  
**Maria Edifizi**

**All'uopo si allegano:**

- Documentazione fotografica cartellina zip
- Planimetrie stato attuale cartellina.zip
- Planimetrie di raffronto con titoli edilizi cartellina.zip
- Planimetria generale giardino cartellina.zip
- Planimetrie catastali cartellina.zip
- Estratto di mappa (ALL.N.1)
- Visure ipotecarie aggiornate (ALL.N.3)
- Visure catastali storiche (ALL.N.2)
- Visura partita catastale (ALL.N.4)
- Titolo di Provenienza anno 1988 (ALL.N.5)
- Titolo di Provenienza anno 1991 (ALL.N.6)
- Atto notarile anno 1966 (ALL.N.7)
- Titoli Edilizi (ALL.N.8)



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MASSA (Codice:F023)</b>
	<b>Provincia di MASSA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 131 Particella: 349 Sub.: 1</b>

### INTESTATI

1			

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		131	349	1	1		A/7	2	5,5 vani	Totale: 118 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 118 m <sup>2</sup>	Euro 891,92 L. 1.727.000	
<b>Indirizzo</b>				VIA PIETRASANTA n. 73 Piano T								
<b>Utilità comuni</b>				Foglio: 131 Particella: 349 Sub.: 3;								
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>			24319		<b>Mod.58</b>		4481	

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F023 - Foglio 131 - Particella 349

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2022

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		131	349	1	1		A/7	2	5,5 vani		Euro 891,92 L. 1.727.000
<b>Indirizzo</b>			VIA PIETRASANTA n. 73 Piano T								
<b>Utilità comuni</b>			Foglio: 131 Particella: 349 Sub.: 3;								
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>		24319		<b>Mod.58</b>		4481

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F023 - Foglio 131 - Particella 349

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 17/11/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	[REDACTED]	[REDACTED]
5	[REDACTED]	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 17/11/1994 in atti dal 19/11/1994 (n. A01178.2/1994)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MASSA (Codice:F023)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MASSA</b>
	<b>Foglio: 131 Particella: 349 Sub.: 2</b>

### INTESTATI

1			

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		131	349	2	1		C/6	6	34 m <sup>2</sup>	Totale: 34 m <sup>2</sup>	Euro 107,11 L. 207.400
<b>Indirizzo</b>				VIA PIETRASANTA n. 73							
<b>Utilità comuni</b>				Foglio: 131 Particella: 349 Sub.: 3;							
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>		24319		<b>Mod.58</b>		4481

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F023 - Foglio 131 - Particella 349

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2022

### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		131	349	2	1		C/6	6	34 m <sup>2</sup>		Euro 107,11
<b>Indirizzo</b>				VIA PIETRASANTA n. 73 Piano S1							
<b>Utilità comuni</b>				Foglio: 131 Particella: 349 Sub.: 3;							
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>			<b>Mod.58</b>		4481	

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F023 - Foglio 131 - Particella 349

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		131	349	2	1		C/6	6	34 m <sup>2</sup>		Euro 107,11 L. 207.400	
<b>Indirizzo</b>				VIA PIETRASANTA n. 73								
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>			24319		<b>Mod.58</b>		4481

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 17/11/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2022

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 17/11/1994 in atti dal 19/11/1994 (n. A01178.2/1994)
--------------------------	---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MASSA (Codice:F023)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MASSA</b>
	<b>Foglio: 131 Particella: 353</b>

### INTESTATO

1			
---	--	--	--

### Unità immobiliare dal 02/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		131	353		1		F/1				
<b>Indirizzo</b>				VIA PIETRASANTA Piano T							
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-	

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F023 - Foglio 131 - Particella 353

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		131	353		1		F/1					
<b>Indirizzo</b>				VIA PIETRASANTA								
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>				1018038		<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>				di stadio: area urbana di mq 145,								

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 29/03/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 29/03/1995 in atti dal 10/04/1995 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 263.1/1995)

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/12/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		131	22 283 284	3	1		A/4	1	2,5 vani		L. 182.500
Indirizzo		VIA PIETRASANTA n. 139 Piano T - 1									
Notifica						Partita	478			Mod.58	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 31/12/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 31/12/1994 in atti dal 31/12/1994 RETTIFICA UFFICIO PER ERRATO COLLEGAMENTO CON LA MAPPA

### Situazione degli intestati dal 28/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	[REDACTED]	[REDACTED]*
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/12/1991 Pubblico ufficiale TAMBURRINO Sede MONTIGNOSO (MS) Repertorio n. 2158 - UR Sede MASSA (MS) DONAZIONE Voltura n. 2672.2/1992 in atti dal 02/01/1995

### Situazione degli intestati dal 30/01/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	[REDACTED]	[REDACTED]

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2022

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 30/01/1988 Pubblico ufficiale POLACCI ANTONIO Sede TRESANA (MS) Repertorio n. 9147 - UR Sede AULLA (MS) DONAZIONE Voltura n. 618.1/1988 in atti dal 02/01/1995
--------------------------	---

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>	<b>B</b>	<b>11</b>	<b>8961</b>		<b>1</b>		<b>A/4</b>	<b>1</b>	<b>2,5 vani</b>		<b>L. 182.500</b>
<b>Indirizzo</b>		VIA PIETR SANTA n. 139 Piano T - 1									
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>	478	<b>Mod.58</b>		-

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>	<b>B</b>	<b>11</b>	<b>8961</b>		<b>1</b>		<b>A/4</b>	<b>1</b>	<b>2,5 vani</b>		<b>L. 175</b>
<b>Indirizzo</b>		VIA PIETR SANTA n. 139 Piano T - 1									
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>	478	<b>Mod.58</b>		-

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	<b>ERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**ALLEGATO N. 3****Ispezione telematica**

Ispezione n. T154170 del 26/05/2022

per dati anagrafici

Richiedente DFZMRA

**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
C  
Tutte  
Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

01/07/1987 al

25/05/2022

Periodo recuperato e validato dal

02/01/1978 al

30/06/1987

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED] [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]\*

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22/02/1988 - Registro Particolare 979 Registro Generale 1331  
Pubblico ufficiale POLACCI ANTONIO Repertorio 9147 del 30/01/1988  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO DONANTE/DONATARIO  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/01/1992 - Registro Particolare 1235 Registro Generale 1418  
Pubblico ufficiale TAMBURRINO RAFFAELE Repertorio 2158 del 28/12/1991  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO DONATARIO  
Nota disponibile in formato immagine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T154170 del 26/05/2022

per dati anagrafici

Richiedente DFZMRA

---

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/06/1996 - Registro Particolare 3116 Registro Generale 4379  
Pubblico ufficiale TAMBURRINO RAFFAELE Repertorio 18238 del 23/05/1996  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 10 del 13/01/1998 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
  2. Annotazione n. 1580 del 17/09/1999 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DOMANDA GIUDIZIALE)
  3. Annotazione n. 1199 del 11/10/2001 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
  4. Annotazione n. 1295 del 06/11/2002 (INEFFICACIA PARZIALE)
  5. Annotazione n. 1820 del 23/10/2007 (INEFFICACIA PARZIALE)
  6. Annotazione n. 1821 del 23/10/2007 (INEFFICACIA PARZIALE)
  
4. ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/1996 - Registro Particolare 1158 Registro Generale 7797  
Pubblico ufficiale RIZZO FRANCESCO Repertorio 218256 del 16/09/1996  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOT.VOL.A GARANZIA FIDEIUSSIONE  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1229 del 04/09/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1068 del 30/04/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
5. ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/1997 - Registro Particolare 43 Registro Generale 379  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 5/97 del 17/01/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1230 del 04/09/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1521 del 23/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 1069 del 30/04/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Iscrizione n. 1442 del 29/11/2016
  
6. ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/1997 - Registro Particolare 403 Registro Generale 2588  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 380/97 del 25/03/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE



**Ispezione telematica**

Ispezione n. T154170 del 26/05/2022

per dati anagrafici

Richiedente DFZMRA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 492 del 10/05/1997  
\*\*\* NOTA ANNOTATA
  2. Annotazione n. 1025 del 03/09/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 1231 del 04/09/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 1522 del 23/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
  5. Annotazione n. 495 del 22/04/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
  6. Annotazione n. 1070 del 30/04/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/1997 - Registro Particolare 426 Registro Generale 2822  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 951/97 del 16/04/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/1997 - Registro Particolare 492 Registro Generale 3330  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 380/97 del 25/03/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 403 del 1997  
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1026 del 03/09/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1232 del 04/09/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 1523 del 23/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 496 del 22/04/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
  5. Annotazione n. 1071 del 30/04/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/1997 - Registro Particolare 3832 Registro Generale 5140  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5273 del 24/06/1997  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/1997 - Registro Particolare 8145 Registro Generale 10710  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9876 del 26/11/1997  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Immobili siti in MASSA(MS)

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T154170 del 26/05/2022

per dati anagrafici

Richiedente DFZMRA

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/1997 - Registro Particolare 8146 Registro Generale 10711  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9876 del 26/11/1997  
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/1999 - Registro Particolare 3646 Registro Generale 5854  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 742 del 07/06/1999  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1072 del 30/04/2005 (CANCELLAZIONE)
  
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/1999 - Registro Particolare 4722 Registro Generale 7495  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA CARRARA Repertorio 6165 del 23/07/1999  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2001 - Registro Particolare 3068 Registro Generale 4256  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5221 del 17/05/2001  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2005 - Registro Particolare 1138 Registro Generale 1892  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 81/2005 del 01/02/2005  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
16. ISCRIZIONE CONTRO del 29/11/2016 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 10872  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 5 del 17/01/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 43 del 1997

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/05/2022 Ora 11:43:01  
Pag. 5 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T154170 del 26/05/2022

per dati anagrafici  
Richiedente DFZMRA

- 
17. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/05/2021 - Registro Particolare 4073 Registro Generale 5155  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 668/2021 del 07/04/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T238142 del 26/05/2022

per immobile

Richiedente DFZMRA

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di MASSA (MS)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 131 - Particella 349 - Subalterno 1

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 25/05/2022

**Elenco immobili**

Comune di MASSA (MS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0131 Particella 00349 Subalterno 0001

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 12/06/1996 - Registro Particolare 3116 Registro Generale 4379  
Pubblico ufficiale TAMBURRINO RAFFAELE Repertorio 18238 del 23/05/1996  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 10 del 13/01/1998 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
  2. Annotazione n. 1580 del 17/09/1999 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DOMANDA GIUDIZIALE)
  3. Annotazione n. 1199 del 11/10/2001 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
  4. Annotazione n. 1295 del 06/11/2002 (INEFFICACIA PARZIALE)
  5. Annotazione n. 1820 del 23/10/2007 (INEFFICACIA PARZIALE)
  6. Annotazione n. 1821 del 23/10/2007 (INEFFICACIA PARZIALE)
2. ISCRIZIONE del 17/01/1997 - Registro Particolare 43 Registro Generale 379  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 5/97 del 17/01/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1230 del 04/09/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1521 del 23/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 1069 del 30/04/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Iscrizione n. 1442 del 29/11/2016
3. ISCRIZIONE del 22/04/1997 - Registro Particolare 426 Registro Generale 2822

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T238142 del 26/05/2022

per immobile

Richiedente DFZMRA

- 
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 951/97 del 16/04/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 04/07/1997 - Registro Particolare 3832 Registro Generale 5140  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5273 del 24/06/1997  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 23/12/1997 - Registro Particolare 8145 Registro Generale 10710  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9876 del 26/11/1997  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 23/12/1997 - Registro Particolare 8146 Registro Generale 10711  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9876 del 26/11/1997  
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI  
Nota disponibile in formato elettronico
7. ANNOTAZIONE del 13/01/1998 - Registro Particolare 10 Registro Generale 254  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL TERRITORIO Repertorio 8145/8146 del 23/12/1997  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3116 del 1996
8. TRASCRIZIONE del 04/08/1999 - Registro Particolare 4722 Registro Generale 7495  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA CARRARA Repertorio 6165 del 23/07/1999  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 22/05/2001 - Registro Particolare 3068 Registro Generale 4256  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5221 del 17/05/2001  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
10. ISCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 10872  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 5 del 17/01/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 43 del 1997



Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/05/2022 Ora 14:05:56  
Pag. 3 - Fine

---

## Ispezione telematica

Ispezione n. T238142 del 26/05/2022

per immobile

Richiedente DFZMRA

- 
11. TRASCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 4073 Registro Generale 5155  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 668/2021 del 07/04/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T18799 del 12/06/2022

per immobile

Richiedente DFZMRA

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di MASSA (MS)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 131 - Particella 349 - Subalterno 2

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 10/06/2022

**Elenco immobili**

Comune di MASSA (MS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0131 Particella 00349 Subalterno 0002

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 12/06/1996 - Registro Particolare 3116 Registro Generale 4379  
Pubblico ufficiale TAMBURRINO RAFFAELE Repertorio 18238 del 23/05/1996  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 10 del 13/01/1998 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
  2. Annotazione n. 1580 del 17/09/1999 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DOMANDA GIUDIZIALE)
  3. Annotazione n. 1199 del 11/10/2001 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
  4. Annotazione n. 1295 del 06/11/2002 (INEFFICACIA PARZIALE)
  5. Annotazione n. 1820 del 23/10/2007 (INEFFICACIA PARZIALE)
  6. Annotazione n. 1821 del 23/10/2007 (INEFFICACIA PARZIALE)
  
2. ISCRIZIONE del 17/01/1997 - Registro Particolare 43 Registro Generale 379  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 5/97 del 17/01/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1230 del 04/09/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1521 del 23/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 1069 del 30/04/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Iscrizione n. 1442 del 29/11/2016
  
3. ISCRIZIONE del 22/04/1997 - Registro Particolare 426 Registro Generale 2822

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T18799 del 12/06/2022

per immobile

Richiedente DFZMRA

- 
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 951/97 del 16/04/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 04/07/1997 - Registro Particolare 3832 Registro Generale 5140  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5273 del 24/06/1997  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 23/12/1997 - Registro Particolare 8145 Registro Generale 10710  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9876 del 26/11/1997  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 23/12/1997 - Registro Particolare 8146 Registro Generale 10711  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9876 del 26/11/1997  
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI  
Nota disponibile in formato elettronico
7. ANNOTAZIONE del 13/01/1998 - Registro Particolare 10 Registro Generale 254  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL TERRITORIO Repertorio 8145/8146 del 23/12/1997  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3116 del 1996
8. TRASCRIZIONE del 04/08/1999 - Registro Particolare 4722 Registro Generale 7495  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA CARRARA Repertorio 6165 del 23/07/1999  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 22/05/2001 - Registro Particolare 3068 Registro Generale 4256  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5221 del 17/05/2001  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
10. ISCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 10872  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 5 del 17/01/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 43 del 1997



Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/06/2022 Ora 11:49:30  
Pag. 3 - Fine

---

## Ispezione telematica

per immobile

Richiedente DFZMRA

Ispezione n. T18799 del 12/06/2022

- 
11. TRASCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 4073 Registro Generale 5155  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 668/2021 del 07/04/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/05/2022 Ora 14:28:27  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T246185 del 26/05/2022

per immobile

Richiedente DFZMRA

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di MASSA (MS)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 131 - Particella 353  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 26/05/2022

---

**Elenco immobili**

Comune di MASSA (MS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0131 Particella 00353 Subalterno -

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. ISCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 10872  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 5 del 17/01/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 43 del 1997  
Immobili attuali
  2. TRASCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 4073 Registro Generale 5155  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 668/2021 del 07/04/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico





ANTONIO POLACCI  
NOTAIO  
Tel. (0585) 489452



ALLEGATO N.5

Repertorio n. 9147

Raccolta n. 540

**DONAZIONE DELLA NUDA PROPRIETA'**

**Repubblica Italiana**

REGISTRATO AD

L'anno millenovecentoottantotto, il giorno trenta

GIUGLIO 1988

del mese di gennaio; 30 gennaio 1988;

18.2.88 al n°

in Massa, nell'Ufficio in Via Giovanni Pascoli n. 39, piano pri-

243 £ 891.300

mo;

di cui £ 561.000

davanti a me notaio [redacted] con sede in Tresana (MS)

per INVIM

iscritto nel ruolo dei Distretti riuniti di La Spezia e Massa;

Tracchetto e

con l'assistenza dei testi

Manna et

[redacted] ivi resi-

20.2.88 al n°

dente in via Boschetto n. 7, geometra;

979 £ 7000.-

[redacted] ivi resi-

dente in frazione Capezzano Monte, impiegata;



sono presenti:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

cf [redacted]

I componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono quanto segue: **PRIMO**

[redacted] riservandosi l'usufrutto loro vita natural durante dichiarano di donare come donano al loro [redacted] che con animo grato accetta il seguente bene immobile posto in Comune di Massa, località Ricortola, via Pietrasanta, precisamente:

appezzamento di terreno compreso in parte in zona soggetta ad esproprio, in parte a zona di rispetto stradale ed in parte in zona di "ristrutturazione"; vi si accede tramite residui beni di [redacted] di cui in secondo luogo; è censito al C.T. alla partita N. 71902, al giusto conto, foglio 132, mappale N. 1 mq. 1240, RDL 14.756.-, RAL 6.200.- e mappale N. 2, mq. 200, RDL 1.600, RAL 600; confina con altri beni di Basteri Giuseppe, la via Pietrasanta, fosso Ricortola e mappale n° 5,

-----  
pervenuto per atto del notaio Ricci del 26/9/1983 rep. 290810, registrato a Massa il 17/10/1983 al N. 1497 ed ivi trascritto il 1°/10/1983 al N. 5843.

-----  
**SECONDO**

[redacted] riservandosi l'usufrutto sua vita natural durante dichiara di donare come dona al suo [redacted] che con animo grato accetta i seguenti beni immobili, posti in Comune di Massa, località Ricortola, via Pietrasanta,





ono cer-

precisamente:

ufrutto

nano al

il se-

A Ricor

etta ad

parte in

ui beni

o al C.T.

mappale

2, mq.

teri Giu

n° 5,

-----

p. 290810,

trascritto

-----

-----

atural

asteri

obili, po

asanta,

1) - casa di civile abitazione corredata di poco terreno di pertinenza ad uso resede; la casa è la porzione verso Viareggio di maggior fabbricato che comprende un'altra unità immobiliare; si compone di cucina a piano terra, camera a piano primo, comunicanti tramite vano scale interno e servizio a piano terra; l'insieme figura al N.C.E.U. alla partita N. 478, al giusto conto, sez. B foglio 11 mappale 8961 cat. A/4 cl. 1a, vani 2,5, rendita catastale L. 175 (ora mapp. 22 parte - la casa -, mapp. 283 e 284 - la corte -, al foglio 131); confina con stessa proprietà, via Pietrasanta e mapp. 282; pervenuto per donazione con atto notaio Ricci del 18/2/1966 rep. 138684, registrato a Massa il 7/3/1966 al N. 399, trascritto ivi in data 19/2/66 al N. 583;

-----

2) - appezzamento di terreno in zona di ristrutturazione, limitrofo ai beni descritti al punto 1), con accesso dagli stessi beni; censito al C.T. al foglio N. 131 mapp. N. 285 mq. 250 RDL 1125 RAL 1250, alla partita N. 54752; pervenuto in forza del titolo citato al punto 1); e foglio 131 mapp. N. 23 mq. 510 RDL 2295 RAL 2550, alla partita N. 59514; pervenuto in forza dell'atto notaio Ricci del 16/9/1974 rep. 247384, registrato a Massa il 18/9/1974 al N. 1120, ivi trascritto il 30/9/1974 al N. 5306; l'insieme confina con via Pietrasanta, stessa proprietà e mappale n. 42.



PARTE COMUNE

Agli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47, [REDACTED]

[REDACTED] della cui identità

personale io notaio sono personalmente certo, da me ammoniti agli effetti della legge 4 gennaio 1968 n. 15 art. 4 e 26 presenti i testi dichiarano che la costruzione dell'immobile in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; precisano che relativamente all'immobile è stata rilasciata la Concessione Edilizia N. 86.7.19 dal Comune di Massa in data 28/7/1986, per demolizione e ricostruzione di fabbricato per civile abitazione; fino da ora manifestano il loro consenso per l'intestazione a [REDACTED] della detta Concessione; dichiarano infine le parti che per il terreno non è richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, trattandosi di donazione tra parenti in linea retta.

Agli effetti della legge 19/5/1975 n. 151 i donanti dichiarano di essere coniugati in comunione legale dei beni; il donatario dichiara di essere celibe.

Gli immobili di cui sopra, salvo l'usufrutto che i donanti di riservano, vengono donati con ogni diritto azione e ragione, tutto incluso nulla escluso.

Ad effetti fiscali dichiarano le parti: - che i donanti sono padre e madre del donatario; - che i donanti non hanno compiuto alcuna precedente donazione; - che la presente donazione ha i seguenti valori: 7.500.000.-(settemilionicinquecentomila) per



quanto in primo luogo; lire 3.000.000.-(tremilioni) per la  
casa di cui in secondo luogo al punto 1°; lire 6.000.000.-  
(seimilioni) per il terreno di cui in secondo luogo al punto 2°.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ,  
presenti i testi, ho dato lettura ai componenti che lo approva-  
no e con i testi e me notaio lo sottoscrivono in ogni foglio.  
Scritto da me notaio a macchina e a mano su due fogli, occupa  
cinque pagine fin qui.


Firmato: [REDACTED]



COPIA

CONFORME ALL'ORIGINALE

Espresso 3 Marzo 1988

  
[Handwritten signature]





[redacted] c.f. [redacted]

[redacted] coniugata in regime di separazione dei be [redacted]

Dell'identità personale delle parti costituite io Notaio sono certo,essendome accertato nei modi di legge.

-----Le parti stipulano e convengono quanto segue.-----

-----ART.1 - CONSENSO E IMMOBILE-----

"A"

[redacted]

donano

- al [redacted] che acquista, la piena proprietà del seguente immobile posto in Comune di Massa loc. Casone, loro pervenuto per acquisto fattone con atto notaio G.B. Ricci del 11.06.1981 registrato a Massa il 29.06.1981 al n. 1065 ed ivi trascritto il 7.07.1981 al n. 3974 e precisamente:

-- fabbricato in Via Pietrasanta n.95 ad un piano fuori terra composto di cucina, camera e w.c. e corte pertinenziale annessa.

Confini: Via Pietrasanta, p.lla 55, p.lla 235, p.lla 89, p.lla 87.

Catasto : N.C.E.U. foglio 131 p.lla 88, z.c. 1, cat. A/5, cl. 2, vani 2,5, Rendita L. 140.

Valore L. 40.000.000 ( Lire quaranta milioni).

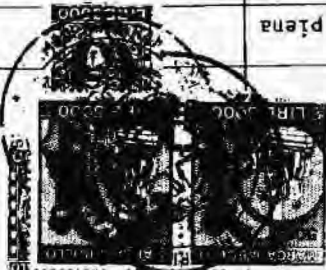
"B"

[redacted]





	<p>donano</p>
<p>- alla figlia [redacted] che acquista, la piena</p>	<p>proprietà dei seguenti immobili posti in Comune di Massa, loc. Casone, a loro pervenuti per acquisto dell'area con atto notato G.B. Ricci del 19.05.1972 registrato a Massa il 5.06.1972 al n. 788 ed ivi trascritto il 7.06.1972 al n. 3074 e successiva edificazione, e precisamente:</p>
<p>intero fabbricato in Via Pietrasanta n. 105, a due piani fuori terra e piano seminterrato con corte pertinenziale annessa. Il fabbricato è costituito da:</p>	<p>- appartamento in piano terra lato monti composto di ingresso, cucina, w.c., soggiorno, due camere da letto e locale cantina al piano seminterrato;</p>
<p>- appartamento in piano terra lato mare composto di ingresso, w.c., soggiorno, cottura e due camere da letto, con locale cantina al piano seminterrato;</p>	<p>- garage al piano seminterrato della superficie di mq.27.</p>
<p>Confini: fossa demaniale, p.lia 235, p.lia 88, p.lia 87, p.lia 121.</p>	<p>Catasto : M.C.E.U. foglio 131 p.lia 89</p>
<p>- sub. 1, z.c. 1, cat.A/2, cl.4,vani 4,5,Rendita L. 1251</p>	<p>- sub. 2, z.c. 1, cat.A/2, cl.4,vani 5,5,Rendita L. 1529</p>



Trascrizione Registro generale n. 1418 e particolare n.1235 del 27/01/1992

- sub. 3, z.c. 1, cat.A/2, cl.4,vani 7,5,Rendita L. 2085
- sub. 4, z.c. 1, cat.C/6, cl. 7,mq. 27 ,Rendita L. 317.
Valore L. 218.000.000 (Lire duecentodiciottomilioni).
"C"
██████████
DONANO
- al figlio ██████████ che acquista, l'usufrutto generale sui seguenti immobili posti in Comune di Massa, loc. Casone, Via Pietrasanta a loro pervenuti per atto notaio G.B.Ricci del 26.09.1983 registrato a Massa il 17.10.1983 al n. 1497 ed ivi trascritto il 1.10.1983 al n. 5843 e precisamente:
- terreno compreso in parte in zona di ristrutturazione, in parte in fascia di rispetto stradale ed in parte in sede stradale della superficie catastale di mq. 1240 .
Confini : Via Pietrasanta, p.lla 2, Basteri Marco.
Catasto : N.C.T. foglio 132 p.lla 1 di mq. 1240.
- terreno compreso in zona fascia di rispetto e sede stradale della superficie catastale di mq.200.
Confini: Via Pietrasanta, fosso Ricortola, p.lla 1.
Catasto : N.C.T. foglio 132 p.lla 2 di mq. 200 R.d.1600.
Valore della donazione: L.23.600.000 (ventitremilioneiseicentomila) di cui L.500.000 per la p.lla 2
"D"
██████████
DONA



Trascrizione Registro generale n. 1418 e particolare n.1235 del 27/01/1992



- al [redacted] che acquista, l'usufrutto generale

sui seguenti immobili posti in Comune di Massa, loc. Casone,

Via Pietrasanta e precisamente:

- casa di civile abitazione corredata di poco terreno di pertinenza ad uso resede; la casa è la porzione verso Viareggio di maggior fabbricato che comprende un'altra unità immobiliare; si compone di cucina e servizio in piano terra, camera in piano primo con vano scala interno.

Confini: Via Pietrasanta, p.lla 285, p.lla 282.

Catasto : sez. B foglio 11 p.lla 8961 cat. A/4 ,vani2,5,

Rendita L. 175 .

Pervenuto per donazione con atto G.B. Ricci del 18.02.1966

registrato a Massa il 7.03.1966 al n. 399 ed ivi trascritto

in data 19.02.1966 al n. 583.

Valore: L. 5.000.000 (cinquemilioni)

- appezzamento di terreno in zona di ristrutturazione e sede stradale distinto al N.C.T. del Comune di Massa al foglio 131 p.lla 285 della superficie di mq. 250, pervenuto per donazione di cui all'atto Ricci del 18.02.1966 già citato.

Confini: Via Pietrasanta, p.lla 23, p.lla 42, p.lla 286,

p.lla 284, p.lla 22, p.lla 283.

Valore L.5.250.000 (cinquemilioniduecentocinquanta mila)

- terreno ricadente in zona di ristrutturazione e sede stradale distinto al N.C.T. del Comune di Massa al foglio 131 p.lla 23 di mq. 510, pervenuto per atto Ricci del 16.09.1974,





Ministero delle Finanze - Conservatoria di MASSA-CARRARA

Trascrizione Registro generale n. 1418 e particolare n.1235 del 27/01/1992

registrato a Massa il 18.09.1974 al n. 1120 ed ivi trascritto  
il 30.09.1974 al n. 5306.

Confini: Via Pietrasanta, fossetta demaniale, p.lla 42, p.lla  
285.

Valore L.10.000.000 (diecimilioni)

VALORE TOTALE DELLA DONAZIONE: L.20.250.000  
(ventimilioniduecentocinquantamila)

-----ART.2 - PRECISAZIONI-----

Le donazioni seguono con ogni diritto, accessione,  
pertinenza, servitù attiva e passiva comunque inerenti gli  
immobili in oggetto, che restano trasferiti nello stato di  
fatto e di diritto in cui si trovano.

-----ART.3 - IMPUTAZIONE-----

Le donazioni sono fatte a titolo completamente gratuito, in  
conto di anticipata successione, da imputarsi alla legittima  
e per eventuale supero alla disponibile, con espressa  
dispensa da collazione.

-----ART.4 - POSSESSO-----

Le parti donatarie restano da oggi immesse nel possesso degli  
immobili in oggetto, a titolo di proprietà, per tutti gli ef-  
fetti utili e onerosi.

-----ART.5 - GARANZIE-----

Le parti donanti garantiscono:-----  
-la piena, esclusiva proprietà degli immobili donati, la loro  
completa disponibilità e la libertà da trascrizioni, iscri-



Ministero delle Finanze - Conservatoria di MASSA-CARRARA

Trascrizione Registro generale n. 1418 e particolare n.1235 del 27/01/1992

zioni od altra formalità comunque pregiudizievole;-----	
-di essere in regola col pagamento di tasse, imposte, tributi, oneri di qualsiasi genere e specie, comunque afferenti gli immobili in oggetto.	
-----ART.6 - DICHIARAZIONE URBANISTICA-----	
Le parti donanti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica riguardante gli immobili in oggetto e precisano che dalla data di rilascio di detto certificato sino ad oggi, detti terreni conservano la ivi indicata destinazione.Detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera A.-----	
Le parti donanti,previamente ammonite da me Notaio sulle responsabilità cui vanno incontro,in caso di dichiarazioni false o mendaci,ai sensi della legge n.15/1968,dichiarano:	
- che la costruzione degli immobili di cui alle donazioni A) e D) è stata iniziata e realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967,in conformità alla normativa urbanistica in vigore al tempo della costruzione e che successivamente,fino ad oggi,a detti immobili non sono state apportate modifiche soggette a nuove concessioni o autorizzazioni; ne garantiscono pertanto la piena disponibilità e libera commerciabilità;	
- che gli immobili di cui alla donazione B) sono stati edificati con Licenza Edilizia n. 74-11-7 del 16.11.1974 e che successivamente,fino ad oggi,a detti immobili sono state	





Ministero delle Finanze - Conservatoria di MASSA-CARRARA

Trascrizione Registro generale n. 1418 e particolare n.1235 del 27/01/1992

apportate alcune modifiche pur in assenza di specifico provvedimento autorizzativo: all'uopo è stata inoltrata domanda di sanatoria per gli abusi edilizi commessi e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n.90-11-69S del 16/11/1990  
La parte donante garantisce pertanto la piena disponibilità e libera commerciabilità degli immobili in oggetto.

-----ART.7 - DISPOSIZIONI FISCALI-----

Ai fini fiscali,le parti costituite

**DICHIARANO**

- che tra [redacted] CASIERI  
[redacted] tale donazione è la prima;

[redacted]  
le presenti donazioni sono precedute da altre donazioni per atto notaio Antonio Polacci del 30.01.1988 registrato ad Aulla il 18.02.1988 al n. 243 e trascritto a Massa il 20.02.1988 al n. 979 per un valore attuale di L.18.793.000.

-che le presenti donazioni avvengono fra parenti in linea retta;-----

Le parti alienanti,previamente ammonite da me Notaio sulle responsabilità civili e penali cui va incontro,in caso di dichiarazione falsa o mendace,ai sensi della legge n.15/1968,

dichiara che i redditi degli immobili oggetto dei presenti atti,sono stati regolarmente dichiarati nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione.-----



Ministero delle Finanze - Conservatoria di MASSA-CARRARA

Trascrizione Registro generale n. 1418 e particolare n.1235 del 27/01/1992

-----ART.8 SPESE-----

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico delle parti donatarie, che mi consegnano le dichiarazioni INVIM all'uopo approntate.-----

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.-----

Di quest'atto scritto da me Notaio in parte con sistema elettronico e in piccola parte integrato a mano ho dato lettura, presenti i testimoni, alle parti costituite che lo dichiarano conforme alla loro volontà.-----

[REDACTED]

*[Handwritten signature]*



Ministero delle Finanze - Conservatoria di MASSA-CARRARA

Trascrizione Registro generale n. 1418 e particolare n.1235 del 27/01/1992



**COMUNE DI MASSA**

*ALECATO "A" ATTO N. RA 03/01 541*

DIPARTIMENTO ASSETTO DEL TERRITORIO

SETTORE URBANISTICO



Rep. n. 879/191 rif. L. 47/85



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
rilasciato ai sensi dell'art.18 delle Legge 28.2.1985, n.47

Vista la domanda presentata da [redacted]  
in data 3.12.1991 prot.gen.n. 30126 prot.Rip.n. 9103

**SI CERTIFICA:**

le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree oggetto della domanda, site in Comune di Massa, località Casone sono definite come segue:

1\* L'area è soggetta alle norme del Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n.10.603 del 20 ottobre 1980, come sotto indicato:

foglio	mappale	mq.	destinazione di zona	Norme Tecniche, artt.
131	22	105	Zona di ristrutturazione e sede stradale in area soggetta a P.P.E..	5, 19.
	283	25		
	285	250		
	23	510		
	284	80		
132	1	1200	Zona di ristrutturazione, fascia di rispetto e sede stradale in area soggetta a P.P.E..	5, 19, 45/A.
	2	200	Fascia di rispetto e sede stradale in area soggetta a P.P.E..	5, 45/A.
	28	240	Zona di saturazione B4 e fascie di rispetto.	17, 18, 45/A.
	50	86		
	29	680	Fascia di rispetto e sede stradale.	45/A.
	51	400		
	30	140	Fascia di rispetto.	45/A.
	52	57		





Ministero delle Finanze - Conservatoria di MASSA-CARRARA

Trascrizione Registro generale n. 1418 e particolare n.1235 del 27/01/1992

- 3\* L'area è oggetto di:  
 - Piano Particolareggiato Esecutivo  
~~- Piano di Insediamenti Produttivi -~~  
~~- Piano di Recupero -~~

(L.17.8.42 n.1150)  
~~(L.22.10.74 n.865)~~  
~~(L.P.T. n.59/1980)~~

\* Tale strumento urbanistico è:  
 - approvato dal Reg. Toscana in data 23.11.1981 delib.n. 13622 G.R.  
~~- adottato dal Cons. Comunale in data ----- delib.n. -----~~

\* Esso contiene le seguenti previsioni :

foglio	mappale	mq.	destinazione d'uso del suolo	Norme Tecniche, artt. n.
131	22	105	Area di ristrutturazione edilizia e sede stradale.	Si fa riferimento alle norme del P.P.E..
	23	510		
	283	25		
	285	250		
	284	80	Area di ristrutturazione edilizia.	
	1	1240	Area di ristrutturazione edilizia, fascia di rispetto e sede stradale.	
	2	200	Fascia di rispetto e sede stradale.	

- 4\* L'area è soggetta ai seguenti Vincoli di carattere generale:  
 Vincolo Idrogeologico di cui alla lettera C dell'Art. 45 delle Norme Tecniche d'Attuazione (All. A).
- 5\* Sono allegati alla presente certificazione, e ne fanno parte integrante, gli stralci delle Norme Tecniche di Attuazione e degli articoli relativi, citati ai precedenti punti 1, 2, 3, (All. A).
- 6\* Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici o alla legislazione Nazionale o Regionale inerente la materia.
- 7\* Il titolare del presente Certificato è tenuto a verificare, all'atto del ritiro, inesattezze od omissioni che vi fossero contenute.

data rilascio: 21/12/91

il compilatore



IL SINDACO  
*[Signature]*



Trascrizione Registro generale n. 1418 e particolare n.1235 del 27/01/1992



# Comune di Massa

## RIPARTIZIONE URBANISTICA

Allegato **A** al Rep. n. 879/191 - Rif. L. 47/85

### ART.17 - ZONE DI SATURAZIONE

Le zone di saturazione sono a destinazione prevalentemente residenziale. Vi sono ammessi uffici pubblici e privati, botteghe ed edifici commerciali, locali di spettacolo, autorimesse e alberghi; altre attività potranno essere ammesse qualora non rechino molestia alle abitazioni circostanti.

Gli impianti per la lavorazione del marmo esistenti sono tollerati, seppure abbiano caratteristiche di tipo artigianale non moleste.

Gli altri impianti per la lavorazione del marmo esistenti sono tollerati, seppure abbiano caratteristiche di tipo artigianale non moleste. Gli altri impianti a carattere industriale esistenti nelle zone residenziali di saturazione dovranno essere trasferiti entro il termine di 10 (dieci) anni nelle zone appositamente prescritte dal P.R.G. qualora ne sia riconosciuta la necessità, o comunque la incompatibilità con la residenza.

In queste zone è consentita la costruzione o la demolizione per ricostruzione degli edifici compresi nei singoli lotti nei limiti degli indici di zona, seppure tale indice sia inferiore a 3 mc/mq, nel caso invece sia superiore, valgono le prescrizioni dell'art.3 delle presenti norme.

È proibito costruire negli spazi interni degli isolati, le aree libere, convenientemente accentrate, dovranno prevedere spazi verdi collettivi per i bambini. In ogni caso dovrà essere previsto lo spazio occorrente al posteggio e alla rimesse delle autovetture, secondo le disposizioni di cui all'art.10, lettera g.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici che hanno una volumetria superiore a quella dell'indice ammesso per la zona, potrà essere consentito un volume pari alla media fra quello preesistente e quello risultante dall'indice di zona: tale volume in nessun modo potrà superare del 20% il volume risultante dall'applicazione dell'indice di zona, fermo restando il rispetto delle altre zone e dei regolamenti vigenti. Allo scopo di realizzare piccoli ampliamenti per risanamento igienico o funzionale degli edifici esistenti, è consentito, in deroga agli indici di zona, un aumento di volume massimo di mc 20 per i fabbricati unifamiliari, purché tali ampliamenti rispettino le distanze dai confini fissate dal Codice Civile, e i distacchi tra fabbricati di cui al D.M. 2.4.1968, n.1444.

### ART.18

Il Piano Regolatore Generale prevede sei tipi di zone di saturazione con le seguenti caratteristiche:

	I.f.f.mq	R.C. %	H. max m.	D I S T A N Z E	
				CONFINI	STRADE
B1	0,3	15	4	5	3,5
B2	0,5	20	7	5	1/2H
B3	1	30	7	5	1/2H
B4	2	30	7	5	1/2H
B5	3,5	40	15,5	5 : 1/2H	1/2H
B6	5	50	18,5	5 : 1/2H	1/2H

Dovrà essere rispettato il D.M. 2.4.1968, n.1444 art.9, relativamente ai limiti di distanza fra edifici.

Per le zone di saturazione B5 e B6, essendo l'indice di fabbricabilità superiore a tre, a norma dell'art.17 della legge 6 Agosto 1967 n.765, non saranno concesse licenze edilizie se non previa formazione e approvazione del Piano Regolatore Particolareggiato contenente la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti, e di saturazione o quanto meno ad una parte organica di essa, compresa tra quattro strade.

Fermo restando il dimensionamento globale derivante dall'applicazione degli indici di saturazione, si dovranno prevedere comparti edificatori che comportino una distribuzione di volumi, riferita a ciascuno di essi, che non superi quella derivante dall'applicazione dell'I.f.f. - Le aree pubbliche previste dal P.P.E. in aggiunta a quelle indicate dal P.R.G., rientrano nel calcolo globale della volumetria computabile. È possibile in tali zone, se possibile, la concessione con la quota per le opere di urbanizzazione e di costo di costruzione.

Tali piani regolatori particolareggiati saranno redatti di norma dal Comune, ma potranno essere anche proposti dai





privati riuniti in Consorzio come piani di comparto seppure in essi siano rispettate integralmente le prescrizioni di P.R.G. Nelle zone di saturazione, prima del rilascio della concessione, i richiedenti dovranno versare al Comune la quota parte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei costi di costruzione, ai sensi della L. 20/1/1977, n. 10.

Nelle zone B3 comprese fra la ferrovia, la Via del Papino, il limite delle zone collinari e montane, e il confine con il Comune di Montignoso, potranno essere realizzate costruzioni per uso Albergo o Pensione. In questi casi l'I.I.F. sarà mc/mq, fermo restando ogni altro indice di utilizzazione. In tal caso dovrà essere redatto apposito atto d'obbligo con validità ventennale, con cui il concessionario assume per se' e suoi aventi causa l'impegno a non mutare la destinazione d'uso dell'edificio, e comunque, relativamente alla quota eccedente 1 mc/mq, a dare in locazione la parte da trasformarsi in abitazione a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune stesso.

Al  
Si  
In  
ai  
Al  
Ne  
ri  
a)  
Pe  
o  
p

**ART. 45 ZONE A VINCOLI SPECIALI**

Indipendentemente dalle destinazioni di zona di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

A) Vincoli di rispetto In queste zone e' vietata qualsiasi costruzione. Esse comprendono:

- 1) Le zone di rispetto della rete stradale.  
In tali zone e' vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio; e' consentita la demolizione dei volucri esistenti e la loro ricostruzione in un lotto contiguo, al di fuori della fascia di rispetto. Quando le fasce di rispetto siano in adiacenza ad aree agricole, ne e' consentita l'utilizzazione per l'installazione di manufatti che presentino caratteristiche di precarietà, e che siano adibiti a serre per floricoltura o simili, comunque a servizio diretto dell'agricoltura.  
La destinazione di queste fasce rimane agricola o a verde privato quando tali aree sono di pertinenza di zone di saturazione e di espansione residenziale. La loro superficie concorre alla determinazione degli indici urbanistici, nella misura del 50% del suo valore.  
Le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi fuori del perimetro dei centri abitati sono quelle di cui all'art. 4 del D.M. in data 1.4.1968, salvo che dal P.R.G. non sia prescritto un vincolo maggiore.  
E' consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, la cui ubicazione dovrà essere concordata con la Commissione Urbanistica Comunale. Esse non potranno comunque essere poste ad una distanza reciproca inferiore a 500.  
L'indice di fabbricabilità massima per tali edifici non potrà superare mc 0,01 per mq. L'altezza massima e' di 5,00.  
Nel caso di edifici ricadenti nelle zone di rispetto delle strade potranno essere autorizzati gli ampliamenti con le modalità di cui all'art. 19/a, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale, fatta salva comunque la competenza degli organi statali in materia di demanio statale e di sicurezza del traffico.
- 2) Le zone di rispetto dei cimiteri, per le quali, quando non sia prescritto dal P.R.G. un vincolo maggiore, valgono le leggi e i regolamenti vigenti in materia.
- 3) Le zone di rispetto del Monte di Pasta, della collina del Castello e intorno alle mura, nelle quali le alberature esistenti non potranno essere abbattute.
- 4) Le zone di rispetto sulle sponde dei fiumi profonde, di norma, al 10, salvo diversa indicazione, le quali dovranno essere mantenute a prati ed alberature.
- 5) Dovrà essere verificata la compatibilità delle opere previste con quanto disposto dal D.P.R. 7.1.1956 n. 164 ai fini del rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti; e di altri titoli esistenti a favore dell'ENEL.

b)  
pr  
no  
Pe  
po  
un  
de  
st

F) Vincoli della Soprintendenza In corrispondenza delle località individuate con simbolo di costruzione di interesse storico, monumentale, nonché all'interno di zone soggette a vincolo d'interesse paesistico, panoramico ed ambientale (leggi 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497), nessuna licenza di costruzione, ampliamento e trasformazione può essere rilasciata senza il preventivo benestare della Soprintendenza ai Monumenti.



Vincolo idrogeologico All'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico ogni Concessione per costruzione dovrà essere completata da nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste che dovrà pervenire al Comune prima della dichiarazione di inizio dei lavori, pena la nullità della Concessione stessa.

O M I S S I S



Trascrizione Registro generale n. 1418 e particolare n.1235 del 27/01/1992

ART.5 - PIANI PARTICOLAREGGIATI ESECUTIVI

Sono previsti P.P.E. delimitati da apposito perimetro nella tavola allegata alle presenti norme.  
In mancanza dei P.P.E., sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e adeguamento igienico, sempreché non si alteri la volumetria esistente, se non con volumi tecnici.

ART.19 ZONE DI RISTRUTTURAZIONE

Nelle zone di ristrutturazione delimitate con apposito perimetro nelle tavole in scala 1:5000 del P.R.G., potranno essere rilasciate Concessioni edilizie per ampliamenti, ristrutturazioni, nei seguenti massimi:

a) per ampliamenti e ristrutturazioni:

Per i fabbricati esistenti d'uso residenziale, sono consentite:  
opere di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria;

piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti "una tantum", per miglioramento igienico-funzionale nei seguenti limiti:

- 1 incremento di volume non superiore al 30%, con un massimo di mc 100 per unità abitative attuali di superficie netta minore di 90 mq;
- 2 incremento di volume non superiore al 20%, con un massimo di mc 75 per unità abitative attuali di superficie netta tra 90 mq e 110 mq;
- 3 incremento del volume non superiore al 10%, con un massimo di mc 50 per unità abitative attuali di superficie netta tra 110 mq e 130 mq; nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative attuali di superficie netta superiore a 130 mq;

b) è consentita la demolizione e ricostruzione del volume preesistente, con gli incrementi di cui al punto a) precedente, secondo le prescrizioni dell'Amministrazione comunale, e comunque ad esclusione della ricostruzione in lotti non adiacenti.

Per gli annessi agricoli o per attrezzature varie legate all'attività agricola, esistenti, escluse le abitazioni, possono comunque essere ammessi una tantum, ampliamenti volumetrici dei fabbricati esistenti non superiori al 100% con un massimo di mc 500. Questi ultimi interventi sono autorizzati previa sottoscrizione di atto di convenzione a favore del Comune - da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - in cui i proprietari si impegnano per se stessi e per gli aventi causa a non modificare la destinazione d'uso esistente.



IL SINDACO  
*[Signature]*



Ministero delle Finanze - Conservatoria di MASSA-CARRARA

Trascrizione Registro generale n. 1418 e particolare n.1235 del 27/01/1992

*Copia conforme all'originale  
Montignoso, 23 gennaio 1992*



*[Handwritten signature]*





Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Protocollo n. MS 35597 del 2022  
Pag. 16 - Fine

La presente copia consta di 16 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio

TRASCRIZIONE del 27/01/1992 - Reg. Particolare 1235 Reg. Generale 1418

Si rilascia in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: EDIFIZI MARIA  
Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 16

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	64,00

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.

IL CONSERVATORE  
IL CAPO AREA SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE (\*\*)

(\*) Firma in delega del Conservatore Provinciale Vincenzo Pantisano

Comuni di competenza del Reparto di Pubblicita' Immobiliare di MASSA-CARRARA:

AULLA, BAGNONE, CARRARA, CASOLA IN LUNIGIANA, COMANO, FILATTIERA, FIVIZZANO, FOSDINOVO, LICCIANA NARDI, MASSA,  
MONTIGNOSO, MULAZZO, PODENZANA, PONTREMOLI, TRESANA, VILLAFRANCA IN LUNIGIANA, ZERI



Trascrizione Registro generale n. 673 e particolare n.583 del 19/02/1966



N° / 9146 -

DONAZIONE IN CONTO DI PARTE

19 FEB 1966

Repubblica Italiana

L'anno 1966, millenovecentosessantasei, questo giorno

18 diciotto del mese di febbraio in Massa, nel mio

studio in Via Pontemoro, angolo Via Giardini. -

Avanti di me Dr. Gio Batta Ricci, Notaro residente in

Massa, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti

riuniti di La Spezia e Massa, assistito dai signori

Dietro Perfetti, nato il 4/X/1896, e Francini Ernesto

nato il 3/2/1906, ambedue proprietari, nati e domici-

liati a Massa, testimoni noti, idonei e richiesti. -

Sono comparsi i signori

[REDACTED] i

[REDACTED] i

[REDACTED] i

[REDACTED] i

[REDACTED] ti

[REDACTED] r, da me conosciuti, i qua-

li, declinate le generalità come sopra, stipulano e

convengono quanto segue:

Il sig. [REDACTED] dona irrevocabilmente in con-

to di parte, senza vincoli o riserve, ai figli suoi

[REDACTED] che di grato animo accet-

tano separatamente fra loro, i seguenti suoi immobili

658 673  
1573 583

Ministero delle Finanze - Conservatoria di MASSA-CARRARA

Trascrizione Registro generale n. 673 e particolare n.583 del 19/02/1966

in Comune di Massa e cioè :

1°) Quanto al [REDACTED] [REDACTED], terreno seminativo e incolto produttivo in località Casone, in catasto alla Sezione B foglio 97, mappali numeri :

5148, di mq. 970, redditi L. 53,35 / 23,28

5149, " " 460, " " 0,78 / 0,07

5147/a, " " 495, " rifazzati L. 28,46/11,38

1403/a, " " 30, " " " 0,36 / 0,04

5146/a, " " 5, " " " 0,17 / 0,19

complessivamente mq.1960, formanti un sol corpo.

A confine [REDACTED] a mare, torrente Ricortola a levante, Via del Casone a monte, residuo a ponente.-

2°) Quanto al [REDACTED] [REDACTED] di casa al Casone, censite in parte rurale e in parte all'urbano in catasto Sez.B, fog; 97, nn.:4935/a, di mq.37, senza R. 4935/3, di vani 2,5 Ctg.A/4, Classe 1/a, e cioè uno scale e due vani su due piani verso levante.

Con terreno annesso al mappale 5147/b, di mq. 25,

redditi L. 1,44 / 0,58; " 1403/b, " " 85,

" " 1,02 / 0,10, " 5146/b, " " 214,

" " 7,28 / 0,13, e così in totale mq. 324.-

- A confine a levante la parte donata a [REDACTED] monte Via Casone, a ponente residuo verso mare [REDACTED] [REDACTED],

- salvi se altri.-

3°) Quanto a [REDACTED] [REDACTED] rimanente casa al



Ministero delle Finanze - Conservatoria di MASSA-CARRARA

Trascrizione Registro generale n. 673 e particolare n.583 del 19/02/1966

Casone, di vani due su due piani verso ponente, e aderente alla stalla in muratura, in catasto Sez. B, f° 97, mappale 4935/b, di mq. 62, e all'urbano 4935/2, Ctg.

A/4 Classe 1/a; con terrano annesso, ai mappali nn. 1

1403/c, di mq. 185, redditi L. 2,22 / 0,22

5146/c, " " 171, " " 5,81 / 6,50, Tot. mq. 356-

A confine il fratello [redacted] a levante, verso mare [redacted] [redacted] ponente strada privata, a monte Via Comunale del Casone.-

Patti e condizioni per l'immobile al Casone

Per la casa assegnata a [redacted] [redacted] bi potranno costruire, in aderenza al confine comune lato verso mare, un ampliamento ciascuno.-

I fratelli [redacted] [redacted] potranno costruire sui rispettivi terreni a norma soltanto del C.C.-L'eventuale livello a favore eredi avv [redacted] [redacted] verrà corrisposto dai donatori in proporzione alla superficie assegnata, o meglio farà carico a [redacted] uno staio pari a Kg?20, e a [redacted] [redacted], simili Kg.10 dieci ciascuno.- Così donato l'immobile al Casone, il [redacted] [redacted] dona irrevocabilmente, in conto di parte e senza riserve, al figlie [redacted] [redacted], che accetta il terreno già vignato, ora incolto in loc. Gioiello, in catasto Sez. D, mappali 4181, 4185, 10261, di complessivi mq. 2050, redd. L. 107, 14/36, 93; a

Ministero delle Finanze - Conservatoria di MASSA-CARRARA

Trascrizione Registro generale n. 673 e particolare n.583 del 19/02/1966

carte 3143,39009, a confine [redacted] ed altri.

Ai fini fiscali la parti attribuiscono alle donazioni

il valore di L.250.000 DUECENTOCINQUANTAMILA quanto

ai beni donati a Luigi e L.100.000 CENTOMILA per cia-

scuno quanto ai beni donati a [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] di aver fatto una prece-

dente donazione alla figlia Alessandra con l'atto mio

23/12/1962 Regto al 10/1/1963 al n.1114.-

In ordine alla legge 5/3/1963 n.246 le parti dichia-

rano non dovuta l'imposta.-

Le parti rinunciano a qualsiasi ipoteca legale.-

Richiesto, io Notaro ho redatto il presente atto, datti-

loscritto da persona di mia fiducia, da me letto e pub-

blicato insieme a questa dichiarazione, presenti i te-

stimoni, alle parti che a mia domanda lo hanno appro-

vato e lo sottoscrivono.-Scritto in 4 pagine di un

foglio con le firme.-

Fti [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

La presente copia che si rilascia per la trascrizione

è conforme all'originale da registrare in termine

Massa, li 19 febbraio 1966





Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Protocollo n. MS 38788 del 2022

Pag. 5 - Fine

La presente copia consta di 5 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio

TRASCRIZIONE del 19/02/1966 - Reg. Particolare 583 Reg. Generale 673

Si rilascia in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: EDIFIZI MARIA  
Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 5

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	32,00

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.



Comuni di competenza del Reparto di Pubblicita' Immobiliare di MASSA-CARRARA:

AULLA, BAGNONE, CARRARA, CASOLA IN LUNIGIANA, COMANO, FILATTIERA, FIVIZZANO, FOSDINOVO, LICCIANA NARDI, MASSA, MONTIGNOSO, MULAZZO, PODENZANA, PONTREMOLI, TRESANA, VILLAFRANCA IN LUNIGIANA, ZERI

## OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO :

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le modalità esecutive :  
ed i lavori dovranno essere eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati :

- 1) Il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) Il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) La Ditta (o le Ditte) esecutrici dei lavori;
- 4) La data e il numero della presente concessione;
- 5) Destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto alla osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Ai sensi dell'art. 18 comma 1° della legge 2-2-1974, n. 64 i lavori oggetto della presente concessione non possono essere iniziati senza la preventiva autorizzazione scritta dell'U.T. della Regione o del Genio Civile, secondo le rispettive competenze.

L'inizio dei lavori deve altresì essere comunicato preventivamente al Sindaco nelle forme previste dall'art. 17, comma 1° della stessa legge 2-2-1974, n. 64.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in C.A. deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque d'inquinamento; 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

Il mancato versamento dei contributi di cui all'art. 3 legge 28-1-1977, n. 10 comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 3 della legge 28-2-1985, n. 47.

## TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori debbono essere iniziati entro il..... ed ultimati, e resi abitabili e agibili entro il.....

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono completati nei termini di legge.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La validità della presente concessione è subordinata alla presentazione dei tagliandi A, B e C di inizio lavori, copertura fabbricato ed ultimazione lavori. Il tagliando A dovrà essere presentato almeno 10 gg. prima dell'inizio dei lavori, il B entro 10 gg. dal completamento della copertura ed il tagliando C entro 10 gg. dall'ultimazione dei lavori.

Dovrà essere denunciata dal titolare la data di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

## CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Massa, li..... 21 NOV 1991.....

P. IL SINDACO  
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
dr. Anselmo Menchetti

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Massa, li.....

IL CONCESSIONARIO

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da [REDACTED] con la quale viene chiesta la concessione per l'esecuzione dei lavori anzidetti ;  
Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda di cui sopra ;  
Visto il parere dell' U.S.L. ;  
Visto il parere della C.I.B.A. n. .... del ..... ; Visto il parere dell' Amm. prov. ai fini forestali n. .... del .....  
Visti gli strumenti urbanistici vigenti, i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana ;  
Visti il Capo IV del titolo II della legge 18-8-1942, n. 1150, la legge 6-8-1967, n. 765, la legge 28-1-1977, n. 10 e successive modificazioni ;  
Visto il parere della Commissione Comunale Edilizia ;  
Visto la concessione edilizia n. 86-7-19 del 28 Luglio 1986 ;

Preso atto che :

- a) il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell' area come risulta da atto notaio A. Polacci in data 30.1.88, rep. n. 9147/540, reg. to ad Aulla il 18.2.88 al n. 243 ;
- b) il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi della legge 4-1-1968, n. 15 presso il Comune in data .....

DISPONE :

Alla ditta retroindicata è concesso di eseguire i lavori in oggetto secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, fatti salvi i diritti dei terzi ed alle seguenti condizioni :

A) Concessione a titolo gratuito.

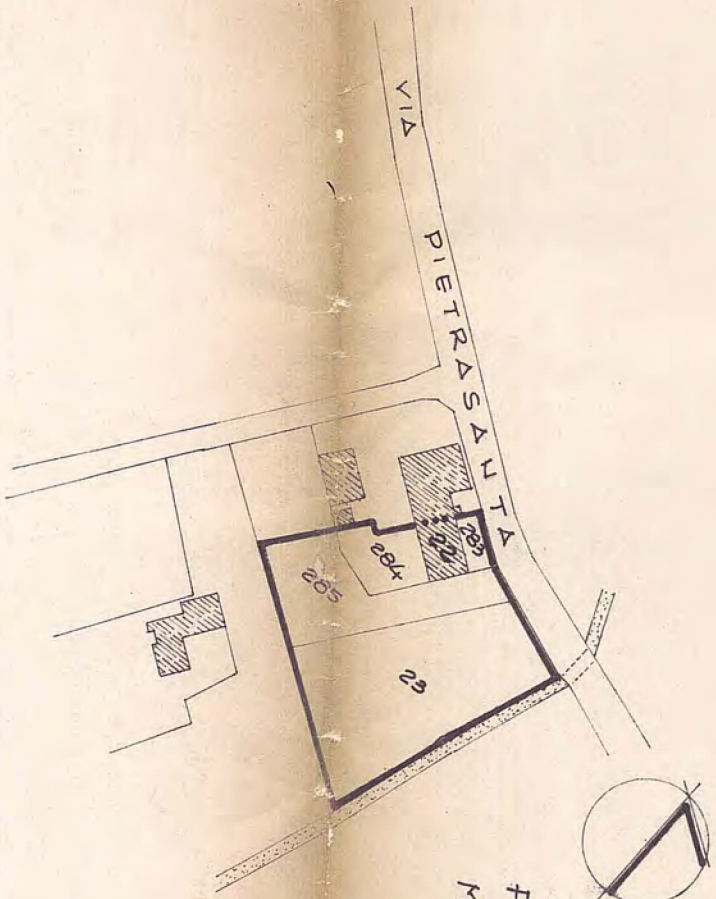
B) Trattandosi di caso previsto dall' art. 9, (1° comma lettera .....), della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito. Concessione per edilizia convenzionata (artt. 7 e 8 - L. 28-1-1977, n. 10).

La presente concessione è rilasciata ai sensi di legge, sulla base della allegata convenzione, che ne fa parte integrante, in cui il concessionario si impegna a praticare i prezzi di vendita e di canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune in data .....

C) Contributo per il rilascio della concessione.

801

UFFICIO ALL'URBANISTICA  
Dr. ANGELO MENCHETTI  
Urbanistica



FOGLIO 131  
MAPP. 22-23-283-284-285  
SCALA 1:2000

PLANIMETR