

---

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

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI PISTOIA E PESCIA SPA**

contro: 

N.R.G. E.I. **66/2015**  
Data udienza: **12.12.2018**

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Tognelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fabbricati con terreno**  
**di pertinenza**

Esperto alla stima: **Maria Edifizi**

Codice fiscale: DFZMRA68M44F679B

Email: m.edifizi@fiscali.it

Pec: maria.edifizi@geopec.it

## INDICE SINTETICO

**BENE: Via dei Fichi - Ronchi-Poveromo - Massa (MS) - 54100**

**Lotto: 001 - Fabbricati con terreno di pertinenza**

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** Fabbricati con terreno circostante

**Categoria:**

foglio **154**, particella **77**, subalterno **1**, indirizzo Via dei Fichi, piano T, Comune Massa , categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, rendita € R.C.€738,53

foglio **154**, particella **77**, subalterno **2**, indirizzo Via dei Fichi, piano 1, Comune Massa , categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, rendita € R.C.€511,29

sezione censuaria Massa foglio **154**, particella **1132**, qualità Bosco Misto, classe 2, superficie catastale mq. 252, reddito dominicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,04,

sezione censuaria Massa foglio **154**, particella **698**, qualità Bosco Alto, classe 2, superficie catastale mq. 310, reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,10,

sezione censuaria Massa foglio **154**, particella **100**, qualità Bosco Alto, classe 2, superficie catastale mq. 428, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,13,

foglio **154**, particella **90**, subalterno **2**, indirizzo Via dei Fichi, piano T, Comune Massa , categoria A/3, classe 5, consistenza 3, rendita € R.C. 271,14

foglio **154**, particella **1174**, indirizzo Via dei Fichi, piano T, Comune Massa , categoria area urbana, consistenza 84 mq

sezione censuaria Massa foglio **154**, particella **697**, qualità Bosco Alto, classe 2, superficie catastale mq. 330, reddito dominicale: € 0,17, reddito agrario: € 0,10,

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** Fabbricati con terreno circostante

**Possesso:**

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** Fabbricati con terreno circostante

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** Fabbricati con terreno circostanti  
**Creditori Iscritti:** Banca Toscana spa

#### **5 COMPROPRIETARI**

**Corpo:** Fabbricati con terreno circostante  
**Comproprietari:** Nessuno

#### **6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

**Corpo:** Fabbricati con terreno circostante  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

#### **7 PREZZO**

**Prezzo da libero:** € . 225.204,00

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Ronchi-Poveromo**  
Via dei Fichi

**Lotto: 001 - Fabbricati con terreno di pertinenza**

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

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

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

**Identificativo corpo: Fabbricati con terreno circostanti.**

**sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Ronchi, Via dei Fichi**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted] con sede in [redacted] foglio **154**,  
particella **77**, subalterno **1**, indirizzo Via dei Fichi, piano **1**, comune Massa , categoria  
A/2, classe **3**, consistenza **6,5**, rendita € R.C.€**738,53**  
Note sulla conformità catastale: Vedi Conformità Catastale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted] con sede in [redacted] CF/P.Iva [redacted] fogliolo **154**,  
particella **77**, subalterno **2**, indirizzo Via dei Fichi, piano **1**, comune Massa , categoria  
A/2, classe **3**, consistenza **4,5**, rendita € R.C.€**511,29**  
Note sulla conformità catastale: Vedi Conformità Catastale

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [redacted] con sede in [redacted] CF/P.Iva [redacted], sezione censuaria  
Massa , foglio **154**, particella **1132**, qualità Bosco Misto, classe **2**, superficie catastale  
**252**, reddito dominicale: € **0,20**, reddito agrario: € **0,04**  
Derivante da: La particella **1132** deriva dalla particella **827** a seguito di tipo mappale  
del **24.06.2011** n. **75534** in atti dal **24.06.2011**, con tale atto di aggiornamento veniva  
originata anche la particella **1133** successivamente soppressa. La particella **827** è stata  
originata dalla particella **89** con tipo di frazionamento del **06.02.1990** n.**2133.1/89**  
Note sulla conformità catastale:

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [redacted] con sede in [redacted] CF/P.Iva [redacted] sezione censuaria  
Massa , foglio **154**, particella **698**, qualità Bosco Alto, classe **2**, superficie catastale **310**,  
reddito dominicale: € **0,36**, reddito agrario: € **0,10**  
Note sulla conformità catastale: Vedi Conformità Catastale

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [redacted] con sede in [redacted] CF/P.Iva [redacted] sezione censuaria  
Massa , foglio **154**, particella **100**, qualità Bosco Alto, classe **2**, superficie catastale **428**,  
reddito dominicale: € **0,22**, reddito agrario: € **0,13**  
Note sulla conformità catastale:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted] con sede in [redacted] CF/P.Iva [redacted] fogliolo **154**,

particella **90**, subalterno **2**, indirizzo Via dei Fichi, piano T, Comune Massa , categoria A/3, classe 5, consistenza 3, rendita € R.C. 271,14

Derivante da: La particella 90 sub.2 deriva dalla particella 90 sub.1 a seguito di accatastamento per divisione del 19.09.2016 prot.n.43274 in atti al 21.09.2016. Precedentemente la particella 90 sub.1 è stata originata dalla particella 90 a seguito di accatastamento per ampliamento del 01.08.2011 prot.n.84703.

Note sulla conformità catastale:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] CF/P.Iva [redacted] foglio **154**, particella **1174**, indirizzo Via dei Fichi, piano T, comune Massa , categoria area urbana, consistenza 84 mq

Derivante da: La particella 1174 deriva dalla particella 90 sub.1 e dalla soppressione della particella 1133 (originata dalla già particella 827) a seguito di frazionamento del 06.09.2016 prot.n.41343 e tipo mappale 75534 del 24.06.2011

Note sulla conformità catastale:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] CF/P.Iva [redacted] sezione censuaria Massa , foglio **154**, particella **697**, qualità Bosco Alto, classe 2, superficie catastale 330, reddito dominicale: € 0,17, reddito agrario: € 0,10

Note sulla conformità catastale: Vedi Conformità Catastale

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato al mappale 77 del foglio 154 risulta suddiviso in due unità immobiliari ad uso civile abitazione mentre allo stato attuale si presenta in stato di abbandono con lavori di ristrutturazione non ultimati. Urbanisticamente l'immobile è destinato ad una unità immobiliare. In mappa il fabbricato è erroneamente rappresentato in quanto traslato e di dimensioni minori rispetto allo stato attuale.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della mappa catastale con Tipo Mappale e Presentazione di DOCFA a perfezionamento.

Descrizione delle opere da sanare: Errata rappresentazione in mappa del fabbricato al mappale 77 ed aggiornamento della planimetria catastale

Presentazione di Tipo Mappale e DOCFA: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Corte ai mappali 697 e 698. Di fatto una porzione di tale area risulta inglobata nella proprietà confinante e pertanto si ritiene opportuno aggiornare la mappa con l'individuazione della nuova linea di confine nonché l'attribuzione delle nuove porzioni con atto di notarile.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della mappa catastale con Tipo di Frazionamento. Atto notarile

Tipo di Frazionamento ed atto notarile: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

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

Non specificato

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Comune di Massa, Località Ronchi Via dei Fichi. In tale zona prevalgono costruzioni residenziali del tipo ville e villini immersi nella macchia mediterranea, area di alto valore ambientale di Ronchi Poveromo, ed a poca distanza dalla spiaggia. Essendo tale zona esclusivamente residenziale non vi sono attività commerciali nelle immediate vicinanze le quali trovano collocazione nel centro di Ronchi (distante circa km 1) o Marina di Massa (distante circa Km 3). il centro della città di Massa dista circa Km.5.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio.

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, Sportello postale, Banche, Attività commerciali, Aeroporto Municipale, Porticciolo turistico

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Forte dei Marmi, Pietrasanta.

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale apuo-versiliese, Alpi Apuane, Cave di Marmo di Carrara.

**Attrazioni storiche:** Via Francigena, Castello Malaspina, Castello Aghinolfi.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus circa 1 km, Casello Autostradale di Massa circa 12 min, Casello Autostradale Versilia circa 20min

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

## 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:

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Toscana contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario ; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00 ; A rogito di Notaio T. De Luca in data 27/03/2007 ai nn. 8032/3768; Iscritto/trascritto a Massa in data 31/03/2007 ai nn. 3926/831 ; Note: Ipoteca gravante solo sugli immobili al Foglio 154 Mappali 77 sub.1 e 2, 827, 698 e 100

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISTOIA E PESCIA SPA contro [REDACTED] Derivante da: Atto di Pignoramento ; A rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 11/06/2015 ai nn. 1947 iscritto/trascritto a Massa in data 16/06/2015 ai nn. 4758/3543; Gravante sugli immobili al Foglio 154 mappali 77 sub. 1 e 2, 827, 698 e 100.

- **Pignoramento** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISTOIA E PESCIA SPA contro [REDACTED] Derivante da: Atto di Pignoramento ; A rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 26/11/2016 ai nn. 3392 iscritto/trascritto a Massa in data 05/12/2016 ai nn. 11129/8062; Gravante sugli immobili al Foglio 154 mappali 90 sub.2, 1174 e 697.

4.2.3 Altre trascrizioni:

**A favore della massa dei creditori** contro [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa fallimento ; A rogito di Tribunale di Pistoia in data 04/10/2017 ai nn. 56 iscritto/trascritto a Massa in data 17/11/2017 ai nn. 10149/7395; Gravante sugli immobili al foglio 154 mappali 90 sub.2, 77 sub.1 e 2, 697, 698, 1174, 100, 1132.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

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

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 27/03/2007. In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio G.C.Gambarale, in data 20.04.1994, ai nn. 90827/12181; trascritto a Massa, in data 06/05/1994, ai nn. 3976/2974.

Note: Atto di donazione riguardante l'immobile al foglio 154 mappale 697

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 20/04/1944 al 27/11/1996. In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio G.C.Gambarale, in data 20.04.1994, ai nn. 90826/12180; trascritto a Massa, in data 06/05/1994, ai nn. 3975/2973.

Note: Atto di donazione riguardante gli immobili al Foglio 154 mappali 77, 90, 100, 698 e 827

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 27/11/1996 al 01/03/1997. In forza di Atto di scioglimento di donazione per mutuo consenso - a rogito di Notaio G.C.Gambarale, in data 27/11/1996, ai nn. 102509/13702; trascritto a Massa, in data 14/12/1996, ai nn. 9781/7132.

Note: Atto rettificato con successivo rogito Notaio G.C.Gambarale del 16.01.1997 rep.n.103199/13798 e trascritto il 30.01.1997 N.Gen.653 e N.Part.541. Atto riguardante gli immobili al Foglio 154 mappali 77, 90, 100, 698 e 827.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 01/03/1997 al 27/03/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr.D.Dalle Luche , in data 01/03/1997, ai nn. 45896/14622; trascritto a Massa, in data 07/03/1997, ai nn. 1520/1185.

Note: Atto riguardante solo gli immobili al Foglio 154 mappali 77, 90, 100, 698 e 827

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 27/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio T. De Luca, in data 27/03/2007, ai nn. 8031/3767; registrato a Massa Carrara, in data 29/03/2007, ai nn. 713; trascritto a Massa, in data 31/03/2007, ai nn. 3924/2526.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 31/75

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato di civile abitazione

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: Riguardante il fabbricato al mappale 77.

Numero pratica: 59279 (DIA)

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Presentazione in data 31/08/2007 al n. di prot.

NOTE: PRATICA SOSPESA DALL'UFFICIO IN QUANTO IL PROGETTO CONTRASTA CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE. Riguardante il fabbricato al mappale 77.

Numero pratica: ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA N.60566

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria  
Per lavori: Per lavori ultimati da sanare  
Presentazione in data 24/06/2008 al n. di prot. 29459  
NOTE: LA PRATICA E' STATA ARCHIVIATA SU RICHIESTA DI SOSPENSIONE DELLA DITTA PROPRIETARIA Riguardante il fabbricato al mappale 77.

Numero pratica: Prot.n.21729 del 18-05-2011  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Comunicazione Inizio Attività Libera  
Per lavori: Messa in ripristino villa monofamiliare con diversa partizione spazi interni  
Presentazione in data 18/05/2011 al n. di prot. 21729  
NOTE: Riguardante il fabbricato al mappale 77.

Numero pratica: 65710 (SCIA)  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Ristrutturazione edilizia, rimodulazione dei volumi  
Presentazione in data 13/02/2012 al n. di prot.  
NOTE: Contiene verbale dell'Ufficio Vigilanza Edilizia. Riguardante il fabbricato al mappale 77.

Numero pratica: 67737/2013 (SCIA)  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Variante alla ristrutturazione edilizia oggetto di SCIA 65710/12  
NOTE: Riguardante il fabbricato al mappale 77.

Numero pratica: 71350 (SCIA)  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Variante a completamento opere oggetto di SCIA 67737/2013  
Presentazione in data 01/07/2016 al n. di prot.  
NOTE: Riguardante il fabbricato al mappale 77.

#### **7.1 Conformità edilizia:**

**Nessuna.**

#### **Note generali sulla conformità:**

In relazione alle verifiche di conformità edilizia, pur nella precipua 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, esaustivo e definito sul punto in quanto:

- il fabbricato al mappale 77 è stato oggetto di diversi titoli edilizi ed attualmente versa in uno stato di abbandono con lavori di ristrutturazione non ultimati e come riportato nella descrizione, non a distanza regolamentare dai confini.

- il fabbricato al mappale 90 è stato edificato in data anteriore al 1967 e soggetto ad interventi di cui non sono stati rintracciati titoli edilizi.

Dall'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non appare possibile intendere questo finanche teso a 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 scritti grafici 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:

### Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Ronchi, Via dei Fichi

Strumento urbanistico Approvato:	Variante al Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.270 del 18.04.2006
Zona omogenea:	Residenziale, monofamiliare a trasformazione limitata B2.2, soggetto a PPE
Norme tecniche di attuazione:	Art. L VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE PER LA ZONA DI RONCHI POVEROMO deliberazione di G.R.T. n° 270 del 18/04/2006 Ambito geografico, natura giuridica e contenuti della Variante Parziale al PRG vigente per la zona di Ronchi Poveromo. L'area disciplinata dalla presente Variante Parziale al PRG vigente è quella perimetrata nella Tav. I del PRG vigente del Comune di Massa per la zona di Ronchi Poveromo, da attuare con lo strumento del Piano Particolareggiato nel rispetto dei seguenti limiti dimensionali: Volumetria massima residenza le mc. 80.000 Numero massimo lotti edificabili n. 80 Indice fondiario massimo 0,35 mc/mq. Detta area è individuata nella tavola P5 in scala 1 : 5.000 e P6 in scala 1 : 2000 di cui al successivo art.3., da attuare con le modalità di cui all'art. 7. La Variante Parziale al PRG vigente per la zona di Ronchi Poveromo è adottata, approvata, ed ha efficacia ai sensi e per gli effetti della L. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, nonché nell'art. 40 comma 2. 1 della LR 5/95, e della LR 74/84. La Variante Parziale al PRG vigente per la zona Ronchi Poveromo pone norme e vincoli per la riqualificazione ambientale, per la realizzazione di edifici, attrezzature, infrastrutture e spazi aperti nel rispetto delle indicazioni, dei parametri e degli obiettivi della pianificazione comunale vigente. Stati di fatto o provvedimenti in atto, ovvero in vigore, anche se non richiamati dalle presenti norme o non indicati negli

elaborati grafici della Variante Parziale, devono intendersi riferiti alla data di adozione della Variante stessa. Art. 25/a Zone 82.2 Residenziali, monofamiliari, a trasformazione limitata I. Descrizione e finalità Corrispondono alla fascia territoriale di maggior pregio del sistema insediativo-ambientale consolidato, subito a monte dell' "Parco della Costa", corrispondenti all'area "retrodunale C1" di cui alla "Carta delle fasce edafiche" allegata alla presente Variante (elaborato A 12) 2. Destinazioni d'uso Sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso residenziali, fatto salvo per le destinazioni d'uso esistenti. 3. Interventi ammessi All'interno di questa fascia sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: • manutenzione ordinaria; • manutenzione straordinaria; • restauro e risanamento conservativo; • ristrutturazione edilizia, con le deroghe agli indici di fabbricazione ed a i parametri edilizi, come previsto al precedente art. 13, escludendo il frazionamento delle unità immobiliari esistenti; • Sostituzione Edilizia come prevista da II a L.R.T. n.52/99 e successive modificazioni, nel rispetto delle distanze di m t. 10 da i confini e m t. 15 dalle strade, senza aumento del numero delle unità abitative; • ristrutturazione urbanistica, limitatamente alla possibilità di realizzare solo nuovi edifici monofamiliari e con l'obbligo di non occupare in ogni caso aree alberate. Dovranno in ogni caso essere rispettate l'altezza massima, il R. C. e le distanze minime previste per la ristrutturazione edilizia D.a.1, D.a.2. • ristrutturazione edilizia D.a.1, D.a.2 limitatamente alle destinazioni d'uso residenziali, senza aumento del numero delle unità abitative e nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri: la superficie minima del lotto relativo a ciascun fabbricato oggetto di intervento dovrà essere non inferiore a 1.500 mq;  $I f = 0,35 \text{ mc/mq}$ ;  $R.C. = 1/15$  della superficie del lotto;  $H \text{ max delle parti di nuova costruzione} = 7 \text{ ml}$ ; Distanza minima dalla strada = 15 ml; Distanza minima da i confini di proprietà = 10 ml. Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione diretti al completamento del tessuto residenziale, con i seguenti vincoli e parametri:  $I f = 0,35 \text{ mc/mq}$ ;  $H \text{ max} = 7 \text{ ml}$ ;  $Re = 1/15$ ; Lotto minimo = 3.000 mq; Distanza delle costruzioni dalle strade = 20 ml; Distanza delle costruzioni da i confini = 10 ml. Per le aree libere inedificate, non oggetto degli interventi edilizi consentiti

	dalle presenti norme, oltre i limiti previsti dall'art. 18 delle presenti norme, è fatto obbligo di mantenere le alberature esistenti e la totale permeabilità del terreno; sono ammesse sostituzioni di conifere con individui adulti di caducifoglie autoctone de i tipi elencati alla voce "nuove piantumazioni" a l suddetto art. 18 . 4. Modalità di intervento Sono ammesse le seg. modalità di intervento: - Intervento edilizio diretto; - PdC.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SOPRAINTENDENZA E VINCOLO IDROGEOLOGICO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Descrizione: di cui al punto **Fabbricati con terreno circostanti**

I beni oggetto di stima sono costituiti da un compendio immobiliare composto da un fabbricato principale sviluppato su due piani fuori terra ad uso civile abitazione e da un fabbricato di modeste dimensioni anch'esso destinato a civile abitazione corredati da corte di pertinenza, siti in Comune di Massa Località Ronchi Via dei Fichi. L'accesso alla proprietà avviene tramite passaggio angusto posto su Via dei Fichi.

La sottoscritta procede alla descrizione dello stato dei luoghi anche alla luce delle risultanze del rilievo topografico allegato.

Per una maggiore comprensione di quanto sotto descritto si rimanda al grafico riassuntivo risultanze rilievo topografico ALL.N.1.

**FABBRICATO PRINCIPALE CONTRADDISTINTO AL FOGLIO 154 MAPPALE 77**

Il fabbricato al momento del sopralluogo si presenta in stato di definizione e di abbandono in quanto la proprietà aveva iniziato delle opere edilizie di ristrutturazione non terminate.

La costruzione si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da scala in muratura con accesso dall'esterno. A seguito della ristrutturazione intrapresa e mai ultimata, risultano in essere solo le strutture portanti e le tramezzature interne, sono stati rimossi i solai del piano terreno, i pavimenti del primo piano e le coperture, sono da realizzare gli intonaci interni ed esterni, le coperture, gli impianti, ecc. Sembrano essere attuate delle modifiche alla distribuzione interna dei locali ed ai prospetti. Le destinazioni interne dei vani non sono riconoscibili e nemmeno le altezze.

Sono completamente assenti gli accorgimenti di protezione dagli agenti atmosferici nonostante la mancanza delle coperture e degli infissi e questo espone il fabbricato ad un rapido degrado sia estetico che strutturale. Inoltre il cantiere edile risulta dismesso ma privo di apprestamenti di sicurezza anche in considerazione di un ponteggio presente in loco:

Da un'analisi della documentazione urbanistica si evince che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 ed è stato oggetto di ampliamento in seguito a L.E.n.31/75 del 16.07.1968. Successivamente nel corso degli anni è stato oggetto di diverse pratiche edilizie meglio elencate nel paragrafo edilizia oltre che interessato a verbale e sopralluogo

dell'Ufficio Vigilanza Edilizia. Attualmente risulta presentata SCIA n.71350 del 10.07.2016 per variante a completamento opere alla SCIA 67737/2013.

Da un raffronto del rilievo topografico dello stato dei luoghi con la mappa catastale si evince che la porzione del fabbricato realizzata ante 67 ed il successivo ampliamento risultano traslati rispetto alla mappa e di conseguenza il fabbricato non rispetta la distanza prescritta di 10 ml. dal confine.

Alla luce di quanto sopra esposto, nel rapporto di stima, verrà presa in considerazione solo la porzione di fabbricato a distanza regolamentare prevedendo la demolizione di quella eccedente tale distanza.

Il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 165,20 compreso l'area pertinenziale più sotto descritta e conteggiata in parte al 10% ed parte al 2%.

#### **FABBRICATO CONTRADDISTINTO DAL FOGLIO 154 MAPPALE 90 SUB.2**

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione di modeste dimensioni e sviluppato al solo piano terra; risulta composto da ingresso, cucina, camera e bagno.

Da ricerche effettuate e come si evince dall' aereofotogrammetria dell'anno 1965 (ALL.n.2), l'immobile risulta essere stato realizzato in epoca anteriore al 01.09.1967. Catastalmente risulta censito dal 29/06/1943 con la consistenza di due vani, un ingresso e cortile esclusivo. Successivamente ha subito interventi di ristrutturazione con piccole aggiunte volumetriche ed rialzamento dell'altezza in gronda (vedi doc.fotografica). Per tali opere non risulta essere rilasciato nessun titolo edilizio e quindi nella stima verrà preso in considerazione il ripristino alla situazione ante 1967.

Da un raffronto con il rilievo topografico si desume che il fabbricato è posizionato a pochi centimetri dal confine lato monti e pertanto si rende necessaria una redistribuzione delle aperture anche in considerazione del fatto che l'ingresso è posto su tale lato.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 39,15

#### **CORTE PERTINENZIALE CONTRADDISTINTA DAL FOGLIO 154 MAPP. 697, 698, 100, 1132, 1174, parte del 77 e 90**

L'area di pertinenza è costituita da terreno destinato a giardino in totale stato di abbandono ricoperto di vegetazione spontanea oltre che da accatastamenti del materiale di risulta del cantiere edile.

Nella parte verso monti l'area è in parte delimitata da pali in ferro e rete plastificata installati dalla proprietà del mappale 74 confinante.

Da un raffronto con il rilievo topografico risulta che tale delimitazione sembra ricadere all'interno della proprietà eseguita con misure che variano dal ml.1,50 a ml.0,50 fino a coincidere con la linea di confine nella parte verso Viareggio.

In questa circostanza sarebbe opportuno eseguire la riconfinazione in contraddittorio tra le parti.

Nel confine verso mare abbiamo uno sconfinamento sui mappali 697 e 698 da parte della proprietà confinante con misure che variano da ml.6,00 a ml.1,50. Tale contesto di fatto esiste da oltre 35 anni e molto probabilmente è dovuto al Tipo di Frazionamento n.74 del 1979 che riporta misure incongruenti.

A giudizio della sottoscritta tale situazione deve essere rettificata con nuovo Tipo di Frazionamento e cessione delle aree ormai inglobate ed in uso alle proprietà ai mappali 78, 917 e 79.

Nella valutazione verrà conteggiata solo l'area effettivamente in uso alla proprietà eseguita.

Si evidenzia inoltre che sul fronte strada l'ingresso alla proprietà è reso difficoltoso dalla presenza di un palo della luce in cemento che di fatto né limita la larghezza del quale si prevedono oneri per lo spostamento.

Totale mq. 1.410

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima che si è ritenuto opportuno adottare per determinare il probabile valore di mercato dell'immobile al mappale 77 è il procedimento analitico per valore di trasformazione. Tale procedimento si fonda sull'ipotesi che il mercato apprezzi il bene immobile sulla base della differenza tra il valore di mercato che il bene assumerà una volta recuperato (Vrec) e tutti i costi necessari al recupero (Crec). La sottoscritta ha ritenuto equo adottare tale criterio in considerazione della natura dell'immobile, lo stato di abbandono in cui si trova, nonché il recupero consentito dalla vigenti norme edilizie e dal piano regolatore Generale del Comune di Massa.

Il criterio di stima che si è ritenuto opportuno adottare per determinare il probabile valore di mercato del fabbricato al mappale 90 sub.2 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 i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (valori OMI).

### 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 di Massa Carrara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed indagini tra operatori del settore.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Fabbricati con terreno circostanti.

Il criterio di stima che si è ritenuto opportuno adottare per determinare il probabile valore di mercato del fabbricato principale contraddistinto al mappale 77 è il procedimento analitico per valore di trasformazione in quanto tale fabbricato, al momento della stesura della presente relazione, versa in condizione di abbandono con lavori da ultimare. Come meglio illustrato nella descrizione l'immobile risulta ad una distanza non regolamentare dai confini e pertanto si prevede la demolizione della porzione eccedente con il recupero di una superficie lorda di circa mq. 135,00 (oltre la corte per un totale di 165,20)

Il procedimento di stima per valore di trasformazione si fonda sull'ipotesi che il mercato apprezzi il bene immobile sulla base della differenza tra il valore di mercato che il bene assumerà una volta restaurato (Vres) e tutti i costi necessari per il restauro stesso (Cres).

Sulla scorta delle indagini di mercato, il valore unitario di mercato del fabbricato restaurato, viene stimato in €. 3.800/mq.

I costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione sono:

COSTO DI DEMOLIZIONE ED APPRESTAMENTI PER METTERE LA STRUTTURA IN SICUREZZA  
a corpo €. 50.000

COSTO DI COSTRUZIONE (materiali, manodopera, noli e trasporti). Da indagini svolte presso imprese di costruzioni risulta che il costo di costruzione relativo ad un fabbricato con rifiniture adeguate alla zona è di circa €. 1.600/mq.

Vres = mq. 165,20 x €. 3.800/mq. = €. 627.760,00

Cres = (€. 50.000,00 + mq. 165,20 x €. 1.600,00/mq) = €. 314.320,00

**Valore di trasformazione** €. 627.760,00 - €. 314.320,00 = **€. 313.440,00**

Il criterio di stima che si è ritenuto opportuno adottare per determinare il probabile valore di mercato del fabbricato al mappale 90 sub.2 è il procedimento sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il mq. di superficie lorda. Sulla base delle indagini di mercato svolte, valutate le caratteristiche specifiche del bene, si ritiene equo attribuire un valore di €. 1.100/mq.

mq. 39,15 x €. 1.100,00/mq. = €. 43.065,00

a dedurre oneri per riportare il fabbricato alla situazione ante 1967  
a corpo €. 15.000,00

**Valore** €. 43.065,00 - 15.000,00 = **€. 28.065,00**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore Corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 341.505,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Fabbricati con terreno circostanti	0,00	€ 0,00	<b>€ 341.505,00</b>

**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% )	€ 68.301,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 7.000,00
Spese tecniche ed amministrative per nuovi titoli edilizi relativi ai fabbricati ai mappali 77 e 90	€ 40.000,00
Spostamento palo di cemento enel che limita l'accesso	€ 1.000,00

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ . 225.204,00</b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ . 225.204,00</b>

Data generazione:  
11-11-2018

L'Esperto alla stima  
**Maria Edifizi**

**Allegati :**

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Planimetria stato attuale fabbricati
- Grafico riassuntivo risultanze rilievo topografico (All.n.1)
- Stralcio Aerefotogrammetria anno 1965 (All.n.2)
- Visura Catastale
- Visura ipotecaria aggiornata
- Richiesta CDU
- Titoli Edilizi

ALL.N.1

**GRAFICO RIASSUNTIVO RILIEVO TOPOGRAFICO**

PORZIONE DI RICONFINAZIONE  
REALIZZATA DALLA PROPRIETA'  
CONFINANTE MAPPALE 74

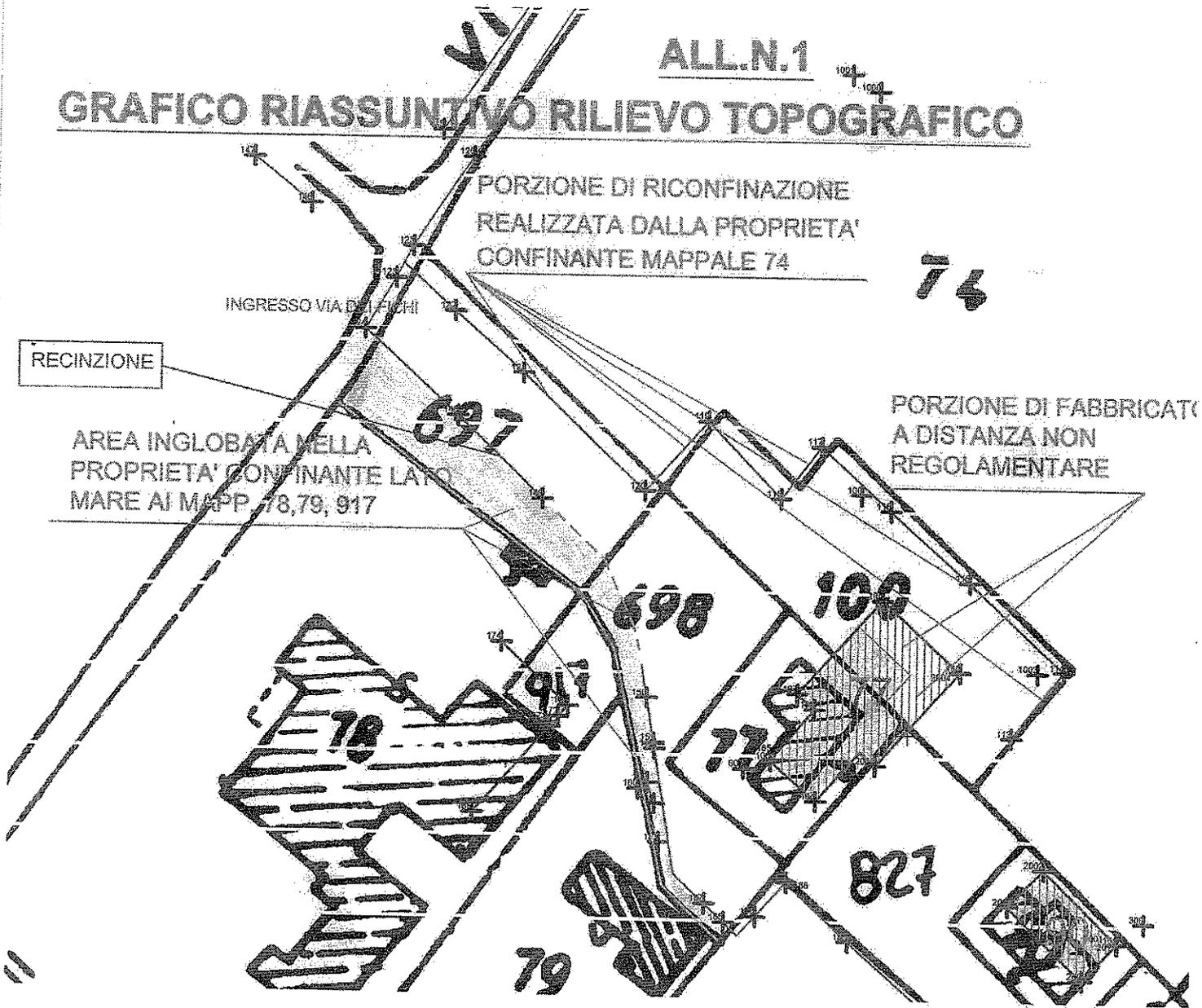
74

INGRESSO VIA DEI FICHI

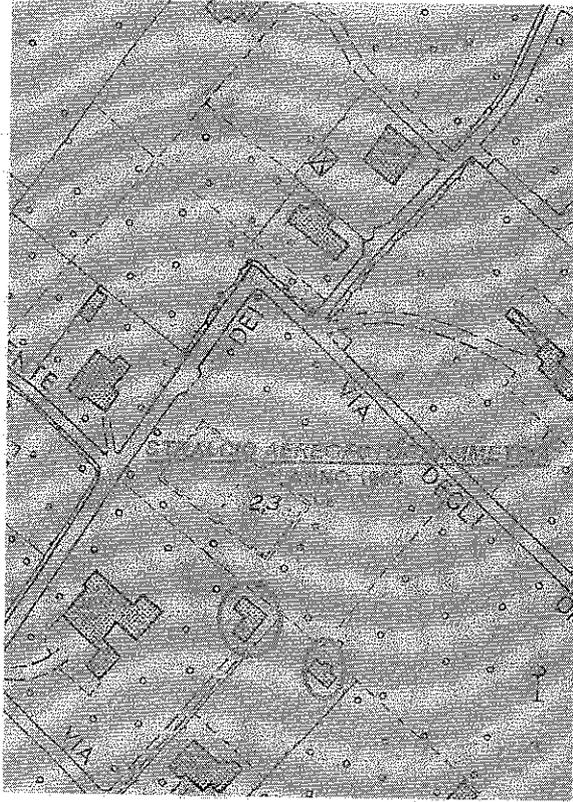
RECINZIONE

AREA INGLOBATA NELLA  
PROPRIETA' CONFINANTE LATO  
MARE AI MAPP. 78, 79, 917

PORZIONE DI FABBRICATI  
A DISTANZA NON  
REGOLAMENTARE



ALL.N.2



MODULARIO  
K - Cat. 9, T - 118



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

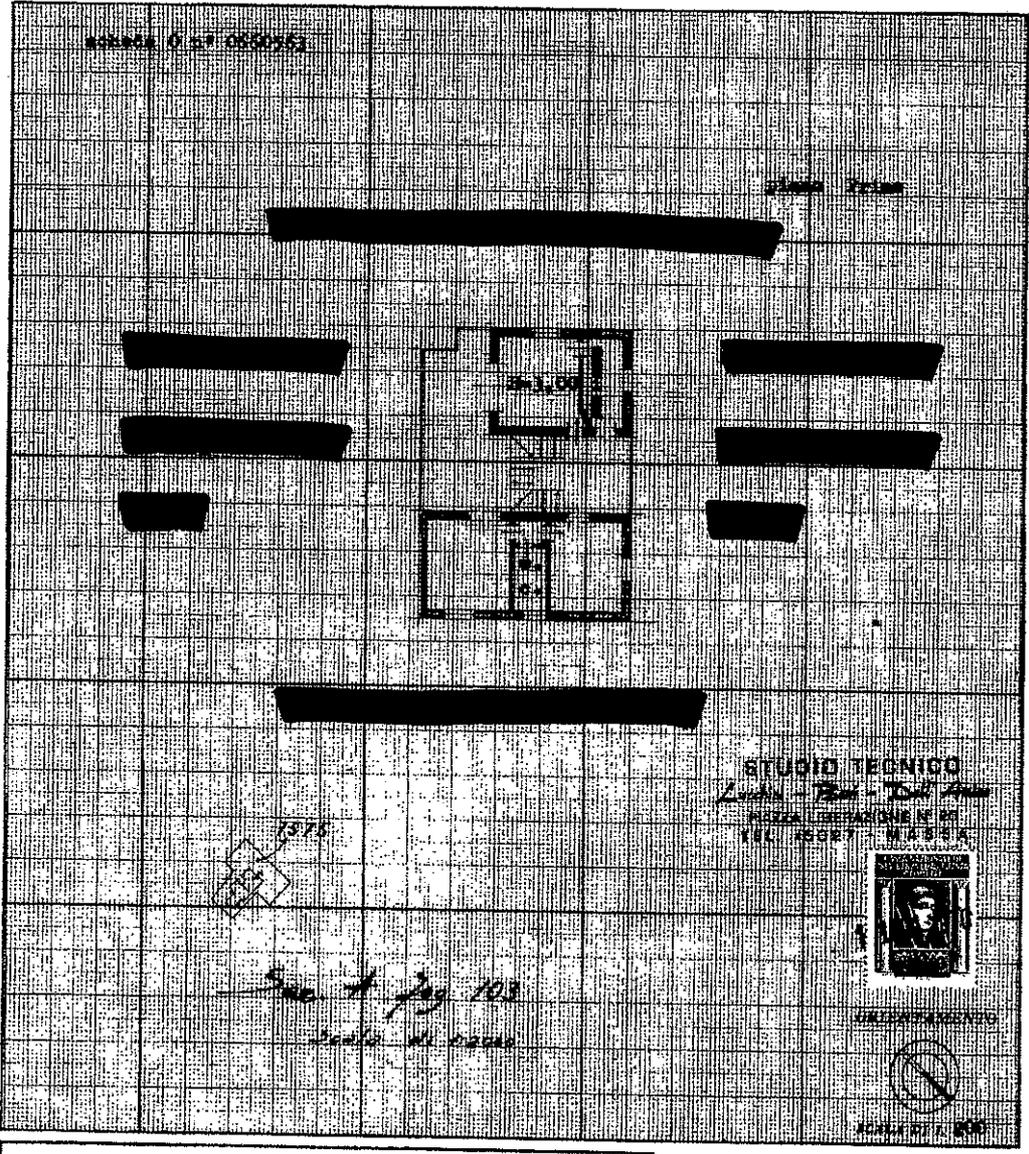
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1970, N. 459)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MASSA Via dei Fichi  
Ditto [redacted]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MASSA - CARRARA



STUDIO TECNICO  
Lotti - Bar - Dal Am  
Piazza del Comune n. 20  
41012 MASSA



ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 30 LUG. 1970  
 PROT. N° 1281  
 fg. 124  
 wisp 77/2

*Arachidi*

Compilata dal Geometra [redacted] (nome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di CARRARA

DATA 16/11/1970

Firma *Luigi...*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/11/2018 - Comune di MASSA (F023) - < Foglio: 154 - Particella: 77 - Subalterno: 1 >  
VIA DEI FICHI n. 14 piano: T;

Ultima planimetria in atti



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Massa**

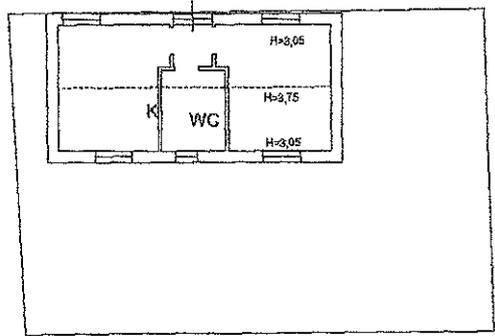
Dichiarazione protocollo n. MS0043274 del 21/09/2016	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa	
Via Dei Fichi	div. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 154	Isritto all'albo:
Particella: 90	Ingegneri
Subalterno: 2	Prov. Massa
	N. 790

Scheda n. 1      Scala 1:200



Particella 74

Particella 1132



Particella 96

Particella 1174

PIANTA PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2018 - Comune di MASSA (F023) - < Foglio: 154 - Particella: 90 - Subalterno: 2 >  
VIA DEI FICHI SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2018

Data: 04/10/2018 - Ora: 10.22.05  
Visura n.: T84169 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Denominazione: [REDACTED]
<b>Soggetto individuato</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MASSA [REDACTED]

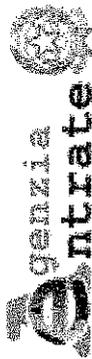
#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di MASSA(Codice F023) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		154	77	1	1		A/2	3	6,5 vani	Totale: 86 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 77 m <sup>2</sup>	Euro 738,53 L. 1.439.000	VIA DEI FICHI n. 14 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		154	77	2	1		A/2	3	4,5 vani	Totale: 141 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 141 m <sup>2</sup>	Euro 511,29 L. 990.000	VIA DEI FICHI n. 14 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

**Totale: vani 11    Rendita: Euro 1.249,82**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
<small>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/04/2007 Repertorio n.: 8031 Rogante: DE LUCA TOMMASO Sede: MASSA          Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2526.1/2007)</small>			



**Comune di Carrara**  
**Entrate**

Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio

2. **Uffici Fabbricari siti nel Comune di MASSA (Codice F023) - Catasto dei Fabbricati**

Data: 04/10/2018 - Ora: 10.22.05

Visura n.: T84169 Pag: 2

Segue

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	154	154	90	2	1		A/3	5	3 vani	Totale: 43 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 38 m <sup>2</sup>	Euro 271,14	VIA DEI FICHI SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2017 protocollo n. MS0017129 in atti dal 22/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3615.1/2017)	Annotazione Notifica
2	154	154	1174				area urbana		84 m <sup>2</sup>			VIA DEI FICHI SNC piano: T; DIVISIONE del 19/09/2016 protocollo n. MS0043274 in atti dal 21/09/2016 DIVISIONE (n. 10480.1/2016)	

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Notifica:** in corso con prot. MS0018491/2017 del 28/04/2017

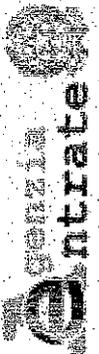
**Totale: vani 3 m<sup>2</sup> 84 Rendita: Euro 271,14**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

**3. Immobili siti nel Comune di MASSA (Codice F023) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	154	100		-	BOSCO ALTO	2	04 28	Dominicale Euro 0,22 L. 428	Agrario Euro 0,13 L. 257	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/03/1997 in atti dal 27/11/1998 (n. 1151.1/1997)	Annotazione
2	154	698		-	BOSCO ALTO	2	03 10	Euro 0,16 L. 310	Euro 0,10 L. 186	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/03/1997 in atti dal 27/11/1998 (n. 1151.1/1997)	Riserve Annotazione



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2018

Data: 04/10/2018 - Ora: 10.22.06  
Visura n.: T84169 Pag: 3

Segue

- Immobile 1:** Annotazione: passaggi intermedi da esaminare  
**Immobile 2:** Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
 Annotazione: passaggi intermedi da esaminare

**Totale:** Superficie 07.38 Redditi: Dominicale Euro 0,38 Agrario Euro 0,23

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/04/2007 Repertorio n.: 8031 Rogante: DE LUCA TOMMASO Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2526.1/2007)			

#### 4. Immobili siti nel Comune di MASSA (Codice F023) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	154	697	-		BOSCO ALTO	03 30		Dominicale Euro 0,17 L. 330	FRAZIONAMENTO del 12/04/1979 in atti dal 05/12/1985 MANESCHI LUIGI (n. 153479)	

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/04/2007 Repertorio n.: 8031 Rogante: DE LUCA TOMMASO Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2527.1/2007)			



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio

5: Immobili in Catasto nel Comune di MASSA (Codice F023) - Catasto dei Terreni

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2018

Data: 04/10/2018 - Ora: 10.22.06

Fine

Visura n.: T84169 Pag: 4

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	154	1132			BOSCO MISTO	02	52	Dominicale Euro 0,20	Agrario Euro 0,04	Tipo mappale del 24/06/2011 protocollo n. MS0875534 in atti dal 24/06/2011 presentato il 24/06/2011 (n. 75534.1/2011)

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: vani 14 m² 84 Rendita: Euro 1.520,96

Totale Generale: Superficie 13,20 Redditi: Dominicale Euro 0,75 Agrario Euro 0,37

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* 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).

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

Data 26/10/2018 Ora 12:22:47  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T137392 del 26/10/2018

per denominazione

Richiedente [REDACTED]

**Dati della richiesta**

Denominazione: [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 25/10/2018

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1982 al 30/06/1987

**Elenco omonimi**

2. [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati

\* 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 del 31/03/2007 - Registro Particolare 2526 Registro Generale 3924  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8031/3767 del 27/03/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/03/2007 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 3925  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8031/3767 del 27/03/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 26/10/2018 Ora 12:22:47  
Pag. 2 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T137392 del 26/10/2018

per denominazione

Richiedente

3. ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2007 - Registro Particolare 831 Registro Generale 3926  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8032/3768 del 27/03/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2015 - Registro Particolare 3543 Registro Generale 4758  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1947 del 11/06/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2016 - Registro Particolare 7543 Registro Generale 10393  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18298/6223 del 14/11/2016  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 413 del 16/03/2017 (CANCELLAZIONE)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/11/2016 - Registro Particolare 7569 Registro Generale 10422  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18300/6225 del 15/11/2016  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 414 del 16/03/2017 (CANCELLAZIONE)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2016 - Registro Particolare 8062 Registro Generale 11129  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 3392 del 26/11/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2017 - Registro Particolare 7395 Registro Generale 10149  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 56 del 04/10/2017  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 26/10/2018 Ora 12:22:47  
Pag. 3 - Fine

---

**Ispezione telematica**

per denominazione

Richiedente 

Ispezione n. T137392 del 26/10/2018

Bollo  
€ 16,00

ARCHIVIO COMUNALE  
MASSA  
Ufficio Protocollo  
- 8 NOV. 2018  
Copia per l'Utente

Al Sig. Sindaco  
Del Comune di Massa  
Settore Urbanistica

**Oggetto: Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.**

La sottoscritta	CODICE FISCALE O PARTITA IVA
COGNOME E NOME O RAGIONE SOCIALE	LUOGO E DATA DI NASCITA (per le Persone fisiche)
COMUNE DI RESIDENZA O SEDE (codice avviam. postale)	VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO

in qualità di CTU del Tribunale di Massa

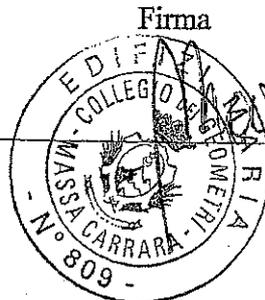
**ch i e d e**

il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica redatto ai sensi dell'art. 18 della L.47/85 relativo ai Mappali n. 697, 698, 100, 1132, 1174 del Foglio 154 siti in località Ronchi Via dei Fichi

Si Allegano:

- copia dell'estratto di mappa catastale aggiornato;
- visura catastale aggiornata.-

Massa, li 06.11.2018



Scade il 22/11/67

COMUNE DI MASSA

QUIETANZA N. 4930 DEL 18-1-68

RIPARTIZIONE LAVORI PUBBLICI

1032

LICENZA EDILIZIA n. 31/75 del 16/7/1968

DITTA:

Costruzione di fabbricato in Via dei Fichi

Ampliamento

RELAZIONE UFFICIO TECNICO 6/3-3/B

PIANO REGOLATIVO (Legge 23 Gennaio 1941, N° 147)

Zona VILLE SIGNORILI

Dist. dai confini mt. 10 Dist. dalle strade mt. 10

h. max. 12 h. minima - Superf. coperta mq. max. di 150

Insufficiente distanza dai confini e laterali e fronte - Sup. coperta inferiore al minimo consentito

Inferiore al minimo consentito

18 OTT 1967

ANNOTAZIONE PER AMMISSIONE

Progetto 1352 del 127

Zona PAESISTICA

Ind. F. 1/10 Indici progetto

JUP. COUS. 135 7 conforme

h. max. 10

Dist. dai confini mt. 5 Dist. dai cig. e str. mt. 10

Annotazioni: insufficiente distanza dai confini e laterali (9 mt. e 8 mt.) e fronte (3.3)

18 OTT 1967

NOTE: UFF. SANITARIO

COMUNE DI MASSA  
RIP. IGIENE E SANITA'

18 SET. 1967

Al sensi dell'art. 280 del T.U. LL. 99/57-7-1934, n. 1205 si esprime

**PARERE FAVOREVOLE**

per l'approvazione del presente progetto.

UFFICIALE SANITARIO

31/75

P.R.G. rielaborazione

Zona paesistica Rapp. n° 4/60

Dist. strade mt. 15 - h. mt. 19

NB. Il fabbricato oggetto dell'impugnazione è proprietà di S. Manno e adibito ad ab. villa - città paesata e non a fini turistici.

N.B. Malice il progetto con il voto delle Soprintendenze

SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI E BELLE ARTI - PISA

Parere: APPROVATO - 6/10/67

COMMISSIONE EDILIZIA del 18 OTT. 1967

sfiorabile, per insufficiente distanza dai confini.

NOTE: COMANDO V.V.F.F.

Com. V.V.F.F. Massa 05/10/67



L'INGEGNERE CAPO

Il Presidente

Redazione and signature lines with redacted names.

NOTE SERVIZIO LICENZE EDILIZIE

Data ricezione domanda		Rimane
Data di completamento pratica		25-10-67
Data di invio all'Ufficio Sanitario		u u
Data di invio al Comando VV. FF.		
Data di restituzione dal Comando VV. FF.		
Data di trasmissione, per l'istruttoria al P. R. G.	26/9/67 (649)	<del>23 NOV. 1967</del> 748
Data di restituzione al Servizio Licenze Edilizie	18 OTT. 1967	23 NOV. 1967

DOMANDA DI **RIESES**  
25/10/67

Solita situazione precedente istruttoria.  
23 NOV. 1967 02

15-12-1967  
SINDACO  
di rinvio ai vari uffici di cui si è tenuto conto  
in merito alle questioni di cui sopra  
confusi lato  
motivi con la presenza  
di imprese fittizie in  
lungo alle attività di cui si è tenuto conto  
malgrado di rinvio ai vari uffici  
con intonaco unitario ed oggetto  
dei diritti spettanti

*[Signature]*



COMUNE DI MASSA  
Prot. 2016/00040804 del 01-07-2016  
Sezione: ARRIVO - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA



COMUNE DI MASSA



di Oro al Merito Civile

Spazio riservato all'Ufficio:

DIRITTI DI SEGRETERIA

Edilizia Privata

Sportello Unico Attività Produttive SUAP

### SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ

(Art 135 - art 145 LRT 65/2014)

Settore 5 Pianificazione del territorio ed edilizia privata

- Ordinaria
- Variante alla S.C.I.A. n° 67736 del 3-07-2013
- Variante al permesso a costruire n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- Onerosa ai sensi dell'art. 183 LRT 65/2014
- Non onerosa ai sensi dell'art. 183 LRT 65/2014

N. **71350**  
**S.C.I.A.**

II/ La sottoscritto/a

COGNOME	NOME	
LUOGO E DATA DI NASCITA	CODICE FISCALE	PARTITA IVA
COMUNE DI RESIDENZA (codice avviam.postale)	VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO	
CAPOLIVERI - ISOLA D' ELBA 57031	LOC. ZUCCALE 0/SNC	
N° TEL/CELL.	PEC/e-mail	

in qualità di rappresentante legale/amministratore della società/condominio

DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	
COMUNE (codice avviam.postale)	VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO
CODICE FISCALE	PARTITA IVA

ai sensi dell'art. 15 della L. 183/2011 e degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, sotto la propria personale responsabilità, consapevole, nel caso di dichiarazioni mendaci e falsità negli atti, delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e della decadenza dai benefici prevista dall'art. 75 del medesimo T.U.

### SEGNALA CHE:

avendone giusto titolo, come da allegata autocertificazione del possesso del titolo abilitante, darà inizio alla seguente attività edilizia riconducibile all'art.135, comma 2, lettera D), della L. R. Toscana 10.11.2014 n° 65, consistenti in: **COMPLETAMENTO DELLE STRUTTURE E REALIZZAZIONE OPERE DI FINITURA E IMPIANTI CONFORMEMENTE ALLA SCIA N 67736 DEL 3-07-2013 DI CUI LA PRESENTE COSTITUISCE VARIANTE A COMPLETAMENTO**

nell'immobile individuato come segue:

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE (Via o Piazza - Numero Civico)	DESCRIZIONE CATASTALE (Partita, Foglio, Mappale)
Via dei fichi snc	Fg 154 mapp 77 sub 1 e 2
TITOLO DI POSSESSO	TIPO DI UTILIZZAZIONE (RESIDENZA - COMMERCIO - DIREZIONALE - ECC.)
100% proprietà	Residenza

Destinazione urbanistica:

PRG Residenziali monofamiliari a trasformazione limitata B2.2

RU Tessuto Edilizio Rado ACO.6.01

### DICHIARA CHE

- la progettazione delle opere e la relazione tecnica asseverata è affidata a:

- Dott. Ing. [redacted], iscritto al n. [redacted] dell' Ordine degli Ingegneri della Provincia di [redacted]  
[redacted], con Studio in [redacted] Via [redacted] indirizzo PEC  
[redacted] Recapito telefonico [redacted] sottoscrive per accettazione la  
presente istanza.

- la direzione dei lavori è affidata a:

- Dott. Ing. [redacted] iscritto al n. [redacted] dell' Ordine degli Ingegneri della Provincia di [redacted]  
[redacted], con Studio in [redacted] Via [redacted] indirizzo PEC  
[redacted] Recapito telefonico [redacted] che sottoscrive per accettazione la  
presente istanza.

- il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione/esecuzione dei lavori è:

nomina non dovuta ai sensi del D.lgs 81/2008

X

- Dott. Ing. [redacted] iscritto al n. [redacted] dell' Ordine degli Ingegneri della Provincia di [redacted]  
[redacted], con Studio in [redacted] Via [redacted] indirizzo PEC  
[redacted] Recapito telefonico [redacted] che sottoscrive per accettazione la  
presente istanza.
- Il Responsabile dei Lavori è il Sig. [redacted] indirizzo E-MAIL [redacted] Recapito  
telefonico [redacted] che sottoscrive per accettazione la presente istanza.

- i lavori verranno realizzati a mezzo dell' Impresa/e:

Denominazione: [redacted] .....

C.F. [redacted] P.IVA [redacted]

Sede legale .... [redacted]

Sede operativa [redacted] .....

e-mail: ..... fax: .....

Tipo ditta:

- Datore di Lavoro  
 Gestione Separata - Committente/Associante  
 XLavoratore Autonomo  
 Gestione Separata - Titolare di reddito di lavoro autonomo di arte e professione

CCNL applicato al personale dipendente:

- X Edilizia  
 Edile con solo Impiegati e Tecnici  
 Altri settori (indicare \_\_\_\_\_)

INAIL sede competente :

Massa Carrara

Matricola azienda

INPS Sede competente :

Massa Carrara

iscritta con P.C.I.

Cassa edile di

Massa Carrara

Codice Impresa

**in relazione alla suddetta impresa dichiara di aver verificato la documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90, comma 9, del D.Lgs n. 81/2008, che di seguito si riportano:**

**comma 9.** "Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa o ad un lavoratore autonomo:

**lettera a)** verifica l' idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare, con le modalità di cui all'allegato XVII.

**Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari** di cui all' allegato XI, il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese e dei lavoratori autonomi del certificato di iscrizione alla Camera di commercio, Industria e artigianato e del documento unico di regolarità contributiva, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII;

**lettera b)** chiede alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti.

**Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari** di cui all' allegato XI, il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese del documento unico di regolarità contributiva, fatto salvo quanto previsto dall' articolo 16-bis, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, e dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato;..."

**nel caso di subentro di altra impresa, si impegna a comunicare tempestivamente – e comunque entro 15 gg. dall'evento - gli analoghi dati relativi alla nuova impresa, ex art. 141, comma 8 LRT 65/2014**

I lavori verranno realizzati in totale economia diretta e non utilizzerà, nemmeno per l'esecuzione di singole lavorazioni, alcuna impresa;

- è consapevole che la realizzazione e/o la modifica d'impianti tecnologici, ai sensi del D.M. n.37/08, oppure l'esecuzione di lavori di costruzione e/o modifica di strutture soggette ai disposti della normativa antisismica, non possono essere eseguiti direttamente dal sottoscritto denunciante, a meno che lo stesso non abbia i requisiti previsti dalla vigente normativa per l'esecuzione degli stessi.

**È consapevole che:**

- ai sensi dell'art. 145, comma 3, LRT 65/2014, fermo restando quanto previsto dall'articolo 147, **la SCIA è inefficace** qualora sia presentata senza gli atti di cui al comma 2, lettere a), b) e d), ovvero:

- la relazione asseverata del progettista abilitato (lett. a);
- gli elaborati progettuali necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione (lett. b)
- fermo restando quanto previsto dall'articolo 147, ogni parere, nulla osta o atto d'assenso comunque denominato necessario per poter eseguire i lavori, compresi quelli relativi a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, se presenti (lett. d);

- ai sensi dell'art. 141, commi 13 -14, LRT 65/2014, **la SCIA è inefficace** qualora sia presentata senza prevedere l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, per i progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure le coperture di edifici già esistenti;

- ai sensi dell'art 141, comma 9 LRT 65/2014, nell'ambito dell'attività di vigilanza di cui all'articolo 193, comma 1, relativamente agli interventi edilizi in corso di realizzazione, il comune acquisisce d'ufficio il documento unico di regolarità contributiva (DURC) dell'impresa esecutrice, ordinando, in caso di inosservanza degli obblighi contributivi, **la sospensione dei lavori**.

- ai sensi dell'art 141, comma 11 LRT 65/2014, **l'efficacia della SCIA è sospesa** in caso di inosservanza, da parte del committente o del responsabile dei lavori, degli obblighi a loro derivanti dagli articoli 90, 93, 99, 100 e 101 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro);

- ai sensi dell'art. 145, comma 5 LRT 65/2014, fermo restando quanto previsto dall'articolo 147, **l'inizio dei lavori** è contestuale alla presentazione della SCIA e la SCIA è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni dalla data di presentazione;

- ai sensi dell'art. 145/6 LRT 65/2014, fermo restando quanto previsto dal comma 8 e dall'articolo 147, ove entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della SCIA sia riscontrata l'assenza di uno o più degli atti di cui al comma 2, o la non conformità delle opere da realizzare agli strumenti o alle normative di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, il comune notifica al proponente, al progettista o al direttore dei lavori, entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione degli interventi e l'ordine di ripristino delle parti poste in essere.

- ai sensi dell'art 146 LRT 65/2014, la SCIA può essere sottoposta a controllo anche dopo il decorso dei 30 giorni previsti dall'art. 145/6 della medesima Legge regionale;

- ai sensi dell'art. 145/5 LRT 65/2014, ultimato l'intervento, l'interessato è tenuto a trasmettere al competente ufficio comunale **la comunicazione di fine lavori**.

- ai sensi dell'art. 145/10 LRT 65/2014, ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato, contestualmente alla certificazione di cui all'articolo 149, comma 1, deposita **ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale** conseguente alle opere realizzate oppure dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

- i lavori oggetto della presente SCIA non pregiudicano i diritti dei terzi e comunque si solleva il Comune di MASSA da ogni responsabilità nei loro confronti.

#### ALLEGATI:

(quale parte integrante e sostanziale della presente Segnalazione Certificata di Inizio Attività)  
(barrare la casella che interessa per il procedimento in questione)

X Copia fotostatica di documento di identità (ove la sottoscrizione della presente istanza avvenga non in presenza di pubblico dipendente del Comune di Massa); **(obbligatoria)**

X Copia della quietanza n. .... del..... relativa alla corresponsione dei diritti di segreteria; **(obbligatoria)**

X Autocertificazione del possesso del titolo abilitante; **(obbligatoria)**

X Relazione tecnica asseverata del progettista ai sensi dell'art 141/2, lett. a, LRT 65/2014, in duplice copia originale; **(obbligatoria)**;

X Elaborati progettuali ai sensi dell'art. 141/2, lett. b, LRT 65/2014, in duplice copia, redatti come da Regolamento Edilizio, completi dello stralcio catastale, delle piante, delle sezioni e dei prospetti afferenti alle opere per cui si attestano i lavori (stato attuale, stato modificato, stato sovrapposto); **(obbligatoria)**

X Documentazione fotografica dell'immobile in cui sono ricompresi gli interventi edilizi da eseguire; **(obbligatoria)**

- Calcolo degli oneri afferenti le OO.UU. primaria e secondaria e costo di costruzione(ove dovuti);
- Copia quietanza n. .... del..... relativa alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (ove dovuti);
- Copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.L.gs. 81/2008 ( nei casi previsti dalla legge);
- Elaborato tecnico della copertura, così come previsto dal D.P.G.R. Toscana n° 75/R del 18/12/2013 e attestazione di conformità del Progettista;
- Relazione geologica o altra documentazione tecnica simile in cui si certifica che l'intervento previsto risulta ammissibile con riferimento al contesto geologico in cui si inserisce, ai sensi dell'art. 1, comma 6 delle Norme Tecniche Geologiche di Attuazione (NTG) del del Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 58 del 24/07/2015.

**Pareri / nulla osta / atti di assenso necessari per poter eseguire i lavori ( art. 145/comma 2, lett. d, LRT 65/2014), ove ricorra il caso, dai seguenti soggetti (barrare la casella che interessa) :**

- Nulla osta Vigili del Fuoco / parere preventivo
- Nulla osta Capitaneria di Porto/Demanio Marittimo
- Nulla osta Consorzio Zona Industriale Apuana
- Nulla osta comunale per apertura passi carrabili
- Nulla osta occupazione del suolo pubblico
- Nulla osta per scavi e/o interferenze opere stradali
- Nulla osta vincolo idrogeologico
- Nulla osta Ammin.Provinciale (.....)
- Nulla osta R.F.I.
- Nulla osta per vincoli elettrodotto e relative fasce di rispetto
- Nulla osta ANAS / SALT
- Nulla osta SNAM per vincoli metanodotto
- Nulla osta Azienda / parere preventivo/ USL / GONIP
- Nulla osta Ente gestore servizi pubblici
- Nulla osta ARPAT
- Nulla osta / Decreto di restituzione agli usi legittimi da parte del Ministero dell'Ambiente( aree SIN)
- Nulla osta condominiale per i lavori su parti comuni
- Nulla osta aree vincolo Cimiteriale
- Nulla osta VIA / VAS
- Nulla osta comunale / forestale per abbattimento piante
- Altro.....

Copia di attestato dell'avvenuto deposito del progetto inerente ai presenti lavori, all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Massa Carrara (L. 1086/71, L. 64/74), ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/01 e dell'art.170 LRT 65/2014(Zone Sismiche – può essere prodotto sino all'inizio dei lavori strutturali);

n° 3 copie del progetto e relazione Tecnica ,ai sensi della L. 9.1.1991 n° 10 e del D.P.R. 26.8.1993 n° 412 e/o del D. Lgs. 192/2005;

duplice copia del progetto delle opere impiantistiche corredato da una relazione tecnica di rispondenza alla norma, sottoscritta dal progettista, ai sensi del D.M. n. 37/2008;

copia relazione geologica / geotecnica del terreno di sedime per opere di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, nonché di ristrutturazione integrale a/o di demolizione e ricostruzione il tutto nel rispetto delle norme tecniche emanate dal D.M. 11/ 03/1988.

Documentazione progetto relazione tecnica di rendimento energetico, redatta dal professionista abilitato attinente il rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R.T. n.39/05, L.R.T. n.71/09, D.P.G.R. n. 17/10, D.L.gs. 192/05 e D.P.R. 59/09 e s.m.i.;

Impegno a presentare all'USL il Piano di smaltimento per materiali in cemento amianto se presenti;

lizzazione paesaggistica

Nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza per i Beni culturali, ai sensi del D. Lgs. 42/04;

Dichiarazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi dell' intervento proposto redatta dal tecnico progettista. (Linee guida della Regione Toscana approvate con D.G.R.T. n. 176/2007).

Certificazione del progettista - nel caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti- attestante l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico (art. 164 LR 65/2014);

Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà per conferimento terre e rocce da scavo;

Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà ai fini dell'abbattimento barriere Architettoniche;

Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà con le quali si attesti che pur trattandosi di intervento ricadente in area SIN non necessita di Decreto di restituzione agli usi legittimi in quanto trattasi di opere esclusivamente fuori terra, che non interferiscono sulla matrice ambientale;

Attestazione, che il presente intervento, pur ricadendo in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, di tutela della Soprintendenza BB.CC.AA., non è soggetto all'autorizzazione prevista dall'art. 142, del D. Lgs. 42/04, in quanto.....

Altro .....

**Si dichiara che il modello è conforme all'originale predisposto dal Comune di MASSA e pubblicato sul sito internet dello stesso.**

Massa li, 14-06-2016

**IL RICHIEDENTE/I:**

(firma del richiedente)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 38, comma 3 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, la sottoscrizione della presente istanza può non avvenire in presenza del pubblico dipendente del Comune di Massa prescrivendo in tale ipotesi l'inserimento agli atti del fascicolo di copia fotostatica, ancorché non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore.

**IL PROGETTISTA DEI LAVORI:**

Per conferma dell'incarico ricevuto per le parti di competenza

(timbro professionale e firma)

**IL DIRETTORE DEI LAVORI:**

Per conferma dell'incarico ricevuto per le parti di competenza

(timbro professionale e firma)

**IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA DEI LAVORI IN FASE DI PROGETTAZIONE/ ESECUZIONE:**

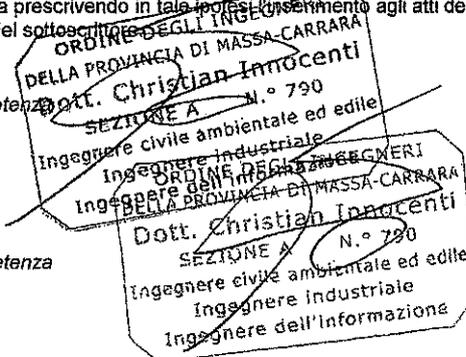
Per conferma dell'incarico ricevuto per le parti di competenza

(timbro professionale e firma)

**L'IMPRESA ESECUTRICE/I:**

Per conferma dell'incarico ricevuto per le parti di competenza

(timbro e firma)



<i>Spazio riservato al protocollo:</i>	<b>COMUNE DI MASSA</b>  Medaglia d'Oro al Merito Civile	<i>Spazio riservato all'Ufficio:</i>
--	--	--------------------------------------

**SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ  
 RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA  
 Art. 145/2 lett. a) LRT 65/2014**

Il sottoscritto

COGNOME E NOME	LUOGO E DATA DI NASCITA
Dott. Ing. [REDACTED]	[REDACTED]

iscritto all'Albo Professionale degli

ALBO PROFESSIONALE	PROVINCIA	NUMERO	CODICE FISCALE	PARTITA IVA
Ingegneri	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

con studio in:

INDIRIZZO (Via o Piazza, Numero Civico)	C.A.P.	CITTA' E PROVINCIA	TELEFONO / e.mail
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

in riferimento alla S.C.I.A. presentata da:

COGNOME E NOME O RAGIONE SOCIALE	LUOGO E DATA DI NASCITA
[REDACTED]	[REDACTED]
COMUNE DI RESIDENZA O SEDE	Via o Piazza, Numero Civico
[REDACTED]	[REDACTED]

**DICHIARA**

**1-ubicazione dell'immobile:**

Via dei fichi snc

**2- descrizione catastale dell'immobile:**

Fg 154 mapp 77 sub 1 e 2

**3 - tipologia di intervento:**

Le opere rientrano nell'art. 135, art. 134 (nei casi ammessi), comma 2, lettera D), della L. R. Toscana 65/2014;

**Breve descrizione dell'intervento:**

**COMPLETAMENTO DELLE STRUTTURE E REALIZZAZIONE OPERE DI FINITURA E IMPIANTI CONFORMEMENTE ALLA SCIA N 67736 DEL 13-07-2013 DI CUI LA PRESENTE COSTITUISCE VARIANTE A COMPLETAMENTO**

**4- in caso di intervento su edificio esistente, ai sensi dell'art. 133/7 LRT 65/2014, che lo stato attuale dell'immobile è legittimo in quanto:**

costruito ante 1941, prima dell'approvazione del PRCG Apuania - L. 147/1941

regolarmente licenziato con titolo edilizio n° [REDACTED]  
 sanatoria delle difformità interne con procedura ex art. 60 L.R. 17/2005 e successive modificazioni

<b>COMUNE DI MASSA</b>
Settore 5 Pianificazione del territorio ed.edilizia privata
N. 71350
<b>S.C.I.A.</b>

0oggetto di condono edilizio (definito con concessione edilizia in sanatoria n°...../S del.....)

0eventuali comunicazioni di inizio lavori (CIAL) presentate:

**5- disciplina urbanistica:**

-che rispetto al vigente PRG l'intervento è conforme e ricade nella seguente zona:

Residenziali monofamiliari a trasformazione limitata B2.2

-che rispetto al Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 58 del 24/07/2015 l'intervento è conforme e ricade nella seguente zona:

Tessuto Edilizio Rado ACO.6.01

**6 – vincoli eventuali:**

Sovrintendenza, Idrogeologico, U.O.VERDE

**7- destinazione d'uso.**

- che la destinazione d'uso secondo la norma vigente è la seguente:

-attuale: Residenziale

-di progetto: Residenziale

- che la destinazione d'uso secondo la Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni del Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 58 del 24/07/2015 è la seguente:

-attuale: Residenziale

-di progetto: Residenziale

**8 – classe di pericolosità**

che le classi di pericolosità desunte dalle TAVOLE del Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 58 del 24/07/2015 sono le seguenti:

a- pericolosità geomorfologica

( <http://trasparenza.comune.massa.ms.it/node/15112>): G2

b- pericolosità sismica

( <http://trasparenza.comune.massa.ms.it/node/16954>): S3

c- pericolosità idraulica

( <http://trasparenza.comune.massa.ms.it/node/15031>): I2

**9 – valutazione della fattibilità dell'intervento**

- che le classi di fattibilità ai sensi dell'art. 28, comma 4 delle Norme Tecniche Geologiche di Attuazione (NTG) del Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 58 del 24/07/2015 sono:

- fattibilità geologica: F2g intervento fattibile

- fattibilità idraulica: F21 intervento fattibile

- fattibilità sismica: F3s intervento fattibile

Alla segnalazione certificata viene allegata relazione geologica o altra documentazione tecnica similare in cui si certifica che l'intervento previsto risulta ammissibile con riferimento al contesto geologico in cui si inserisce, ai sensi dell'art. 1, comma 6 delle Norme Tecniche Geologiche di Attuazione (NTG ) del Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 58 del 24/07/2015.

**10 – che l'intervento, nel rispetto dei parametri edilizio - urbanistici, nonché delle modalità di calcolo definite dalla vigente normativa e dalla disciplina comunale è così quantificabile:**

ESISTENTE	DI PROGETTO	TOTALE
-----------	-------------	--------



X è soggetto, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'attestazione di avvenuto deposito del certificato di collaudo delle strutture di cemento armato o in profilati metallici;

**16 - che ai fini del rispetto delle nuove norme tecniche costruzioni di cui al d.m. del 14/01/08 e dpgr 36/r 2009, nonché alla disciplina di tutela idraulica e idrogeologica, l'intervento:**

non è soggetto al deposito della Relazione geologica-geotecnica;

X è soggetto al deposito della Relazione geologica - geotecnica che è stato già allegato;

**17 - che ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, l'intervento proposto:**

X è soggetto alle disposizioni di cui al Capo IV – Locali Pubblici e luoghi aperti al pubblico – del DPGR 41/R del 29/7/09 e pertanto le opere risultano conformi alle dichiarazioni da esso impartite;

non è soggetto alle prescrizioni di cui sopra;

è soggetto alle prescrizioni dell'art. 77 e seguenti del D.P.R. 380/01, del D.M. 236/89 e alla L. R. 47/91 e al DPGR 41r 2009 e come da dichiarazione e soddisfa il requisito di:

accessibilità     visibilità    X adattabilità

non è soggetto alle prescrizioni di cui sopra;

**18 - che, in merito allo scarico entro e fuori dalla fognatura, l'intervento:**

non è allacciato alla fognatura pubblica

altro .....

**19 - che in relazione alla disciplina in materia di terre e rocce da scavo, ai sensi del d.lgs 152/06 e d.lgs 4/08, l'intervento:**

non comporta escavazione di terre e rocce;

X comporta escavazione di terre e rocce che saranno conferite in discarica autorizzata;

comporta escavazione di terre e rocce, che saranno riutilizzate;

**20 - che in relazione alla disciplina in materia di protezione acustica l.447/95, nonché alla tipologia di intervento, lo stesso:**

X non è soggetto al deposito della documentazione di previsione di impatto/clima acustico;

è soggetto al deposito della documentazione di previsione di impatto/clima acustico che si allega;

**21 - che l'immobile interessato dall'intervento, in relazione al vincolo relativo a beni culturali, ai sensi del titolo I – capo I – parte II del d. lgs 42/04 (vincolo diretto ex l. 1089/39):**

non è sottoposto a tutela;

è sottoposto a tutela, e si allega il relativo N.O. rilasciato dalla competente Sovrintendenza (indicare estremi) ;

autorizzazione non dovuta

**22 - che l'immobile interessato dall'intervento, in relazione al vincolo paesaggistico, ai sensi del titolo I – capo II – parte III del d. lgs 42/04 (vincolo paesaggistico ex l. 1497/39):**

non ricade in zona sottoposta a tutela;

X ricade in zona tutelata ed a tal fine dichiara di aver ottenuto Autorizzazione Paesaggistica 67222 del 3-06-2013;

<input type="checkbox"/> autorizzazione non dovuta
<b>23 - che, ai fini del vincolo idrogeologico r.d. 3265/1923, legge forestale regione toscana n. 39/2000, dpgr 48/r 2003 e successive modifiche integrazioni, l'area oggetto di intervento:</b> non è sottoposta a tutela; X è sottoposta a tutela e l'intervento è provvisto di idonea Autorizzazione che non si allega in quanto le opere relative alle fondazioni sono terminate;
<b>24 - che ai fini della conformità con le vigenti norme e disposizioni in materia di sicurezza antincendio, l'intervento:</b> X non è soggetto alle relative disposizioni; <input type="checkbox"/> è soggetto alle relative disposizioni, e pertanto si allega parere preventivo/attestazione di avvenuto deposito della richiesta dei VV.FF. (indicare estremi.....);
<b>25 - che ai fini del d. lgs. n° 285/92 (nuovo codice della strada) come modificato dal d.lgs. n° 360/93, e del d.p.r. n° 495/92 (regolamento di esecuzione ed attuazione) come modificato dal d.p.r. n° 610/96, l'intervento:</b> X non è soggetto alle relative disposizioni; <input type="checkbox"/> è soggetto alle relative disposizioni e se ne verifica la conformità come da documentazione allegata ed allega autorizzazione passo carralo se dovuta
<b>26 - che l'area oggetto di intervento è soggetta agli ulteriori vincoli sovraordinati di :</b>
<input type="checkbox"/> Nessuno/ non è rilevante rispetto all'oggetto del vincolo
<input type="checkbox"/> zona di rispetto Aeroportuale
<input type="checkbox"/> zona di rispetto Ferroviario
<input type="checkbox"/> zona di rispetto Cimiteriale (art. 338 TU 1256/34)
<input type="checkbox"/> zona di rispetto Elettrodotto
<input type="checkbox"/> zona di rispetto Metanodotto
<input type="checkbox"/> Archeologico
<input type="checkbox"/> zona di rispetto stradale: <input type="checkbox"/> Comunale; <input type="checkbox"/> Provinciale; <input type="checkbox"/> Statale; <input type="checkbox"/> Autostradale.
<input type="checkbox"/> zona di rispetto acque pubbliche (R.D. 523/1904);
<input type="checkbox"/> area a pericolosità idraulica/ P.A.I.: <input type="checkbox"/> area a pericolosità molto elevata P.I.M.E.; <input type="checkbox"/> area a pericolosità elevata P.I.E.
X area a pericolosità geomorfologica: <input type="checkbox"/> area a pericolosità geomorfologica elevata P.F.M.E.; <input type="checkbox"/> area a pericolosità geomorfologica molto elevata P.F.E.;
<input type="checkbox"/> aree allagate / DCR 230/94
<input type="checkbox"/> area sito di bonifica di interesse nazionale S.I.N. (D.M. 21/12/99);
<input type="checkbox"/> vincolo forestale (Provincia);
<input type="checkbox"/> Consorzio Zona Industriale Apuana (Z.I.A.);
<input type="checkbox"/> altro ..... e l'intervento è conforme alle relative disposizioni di tutela come da elaborati ed atti di assenso allegati.
<b>27 - riguardo alla conformità delle opere progettate alla disciplina igienico sanitaria ( art 141 comma 5 LRT 65/2014):</b>

dichiara la conformità  
( nel caso in cui la verifica di conformità alle norme igienico-sanitarie non comporti valutazioni tecnico-discrezionali - art 141/5 lett a.1);

dichiara la conformità  
( nel caso di interventi o opere su edifici a destinazione d'uso residenziale, anche se la verifica comporta valutazioni tecnico discrezionali - art 141/5 lett a.2);

allega parere Usi  
(nel caso di deroga alle disposizioni igienico-sanitarie previste dalla normativa vigente- art 141/5 lett b.1);

allega parere USL  
(nel caso di interventi o opere su edifici a destinazione d'uso diversa da quella residenziale in cui siano necessarie valutazioni tecnico discrezionali- art 141/5 lett b.2);

Altro: .....

**28 - che in relazione alla posizione catastale, l'intervento:**

non comporta l'obbligo di presentazione di denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio competente;

comporta l'obbligo di presentazione di denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio competente e la relativa attestazione sarà prodotta contestualmente alla comunicazione di fine lavori;

**29 - che, in relazione all'abitabilità/agibilità dei locali, l'intervento :**

non comporta l'obbligo di presentazione della relativa attestazione;

comporta l'obbligo della relativa attestazione, che sarà depositata successivamente alla fine dei lavori;

**30 - che, in merito alla permeabilità del suolo, secondo quanto disposto dal dpgr 2/r 2007, l'intervento progettato:**

non è soggetto alle relative disposizioni;

è soggetto alle relative disposizioni e se ne verifica la conformità come da documentazione allegata;

consapevole delle conseguenze di natura penale in caso di false dichiarazioni o attestazioni,

## ASSEVERA

**LA CONFORMITÀ DELLE OPERE DA REALIZZARE AGLI STRUMENTI E ATTI COMUNALI ADOTTATI O APPROVATI ED AL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO, NONCHÉ IL RISPETTO DELLE ALTRE NORMATIVE DI SETTORE AVENTI INCIDENZA SULLA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA E, IN PARTICOLARE, ALLE NORME ANTISISMICHE, DI SICUREZZA, ANTINCENDIO, IGIENICO-SANITARIE NEI CASI DI CUI ALL'ARTICOLO 141, COMMA 5 LRT 65/2014, ALLE NORME RELATIVE ALL'EFFICIENZA ENERGETICA**

Ai sensi del comma 4 dell'art. 145 della citata LRT 65/2014, il sottoscritto, in ordine a tutto quanto sopra, con il presente asseveramento specificamente assume per sé la qualità di Persona Esercente un Servizio di Pubblica Necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.

Con la presente il/la sottoscritto/a accetta che tutte le informazioni rese e relative a stati, fatti e qualità personali, saranno trattate e utilizzate dall'Amministrazione Comunale, per quanto strettamente necessario, ai soli fini del procedimento cui si riferisce, comunque, nei termini e modalità previste dalle vigenti disposizioni del decreto legislativo del 30 giugno 2003 n. 196 in materia di tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali" e successive modifiche ed integrazioni.

Data  
firma)

INGEGNERI  
PROVINCIA DI PARRARA  
SEZIONE A  
N. 798  
Ingegnere civile-ambientale ed edile  
edile industriale