

Studio Tecnico

Geom. FABIO MUSETTI

Via A. Manzoni, 4/bis - 54033 CARRARA (MS) - Tel. 0585280399 - Cell. 3387773684

Cod. Fisc.: MST FBA 68B18 B832W - P.IVA. 00549370450

e-mail: geo.musetti@gmail.com

PEC: fabio.musetti@geopec.it

COPIA

TRIBUNALE DI MASSA
Sezione Fallimenti

Fallimento 

R.F. 42-2016

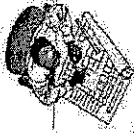
GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI

CURATORE: Dott. Davide Benedini

PERIZIA DI STIMA

Immobili in Montignoso (MS), Via Osteriaccia n°33.





Studio Tecnico

Geom. **FABIOMUSETTI**

Via A. Manzoni, 4/bis - 54033 CARRARA (MS)

Tel. e fax 0585280399 - Cell. 3387773684

e-mail: geo.musetti@gmail.com

PEC: fabio.musetti@geopec.it

COPIA

TRIBUNALE DI MASSA
Sezione Fallimenti

All' Ill. mo Sig. Giudice

DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI

Fallimento [REDACTED]

R.F. 42-2016

Immobili in Montignoso (MS), Via Osteriaccia n°33

PERIZIA DI STIMA

1. PREMESSA.

Il sottoscritto Geom. Fabio Musetti, iscritto al n°756 (Settecentocinquantesi) dell'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Massa-Carrara ed al n°170 dell'Albo dei Consulenti Tecnici (Ramo Civile) di codesto Tribunale, esercente la libera professione in Carrara, con studio in Via A. Manzoni n°4/bis, a seguito dell'incarico ricevuto in data 18/07/2017 dalla Dott.ssa Sara Farini, Giudice Delegato del Tribunale di Massa - Sez. Fallimenti, di redigere perizia di stima sommaria, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Montignoso (MS), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Fabio Musetti
756

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI.

2.1 Ubicazione e dati catastali

Gli immobili oggetto della presente perizia sono siti in Montignoso (MS), Via Osteriaccia n°33.

A séguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'"Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa-Carrara - Territorio", dove il tutto risulta censito presso il Catasto Fabbricati, nel Foglio 13 con il Mappale n°724 sub.1, cat. A/7, classe U, vani 9, Rendita € #1.626,84 (rif. "visura per soggetto" - Allegato "1" e planimetria - Allegato "2.1"); con il Mappale n°1446, area urbana di mq.124 (rif. "visura per soggetto" - Allegato "1" e planimetria - Allegato "2.2"); come meglio rilevabili nella loro rappresentazione nel contesto di zona di cui alla mappa del Catasto Terreni (rif. stralcio di mappa scala 1:1000 - Allegato "3").

2.2 Titolarità e provenienza

La titolarità della Società [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili in argomento, è riconducibile all'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Lucio Consoli di Aulla in data 2 ottobre 2006, repertorio 12876, raccolta 4885 e trascritto presso l'"Agenzia Delle Entrate di Massa-Carrara - Ufficio Provinciale-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare" il 14 ottobre 2006 al n°8891 reg. part. (rif. visure catastali "storiche per immobile" - Allegati "4"-5").

2.3 Descrizione

Gli immobili oggetto di stima, ubicati in zona residenziale immediatamente a monte dell'adiacente Strada Statale Aurelia, constano di un edificio in corso di trasformazione, già monofamiliare con tipologia a "villino", distribuito su due piani fuori terra e contornato da un'area verde di pertinenza, di circa 365 mq., oltre ad un relitto stradale -di mq. 124- contiguo alla detta superficie scoperta della quale, in passato, era parte.

In particolare, prima dei lavori eseguiti e come meglio descritti nel prosieguo della presente relazione, il fabbricato aveva i due piani fuori terra collegati da una scala interna ed era costituito da ingresso, tre vani oltre a ripostiglio ed un ampio porticato al piano terra e da disimpegno, cucina, grande soggiorno, due camere, bagno e terrazze al primo piano, o rialzato rispetto all'area esterna di pertinenza (rif. planimetria - Allegato "2").

Il tutto per una superficie -al lordo delle murature- di:

- 77 mq. al piano terra, dei quali circa 64 mq. utili, oltre il portico di 38 mq.,
- 114 mq. al piano primo, dei quali circa 95 mq. utili, oltre ai balconi per 25 mq.



Attualmente ricadente in area classificata, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Montignoso, zona omogenea di tipo "B2" (rif. stralcio cartografico - Allegato "6"), il fabbricato oggetto di stima fu originariamente assentito con licenza edilizia n°449 del 26/08/1968 (pratica n°674/1968 del 19/08/1968), alla quale fece séguito una "variante di posizione fabbricato" (pratica n°930/1969).

Successivamente, l'allora proprietaria [redacted] ebbe a realizzare -in difformità dalla licenza edilizia- alcune opere edili consistenti nella realizzazione di vani utili al piano terra e nell'ampliamento della cucina al piano primo con varianti interne e prospettiche, per le quali presentò al Comune di Montignoso istanza di condono edilizio, ai sensi della legge 28/02/1985 n°47 (pratica n°1005 del 07/04/1986, prot. n°3814), cui fece séguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n°1724 del 24/05/1999 (rif. Allegato "7").

La proprietà attuale, dopo l'acquisizione dell'ottobre 2006, richiese il rilascio della concessione edilizia per un progetto di ampliamento (rif. pratica n°9250 del 29/03/2008) che non ottenne l'approvazione comunale.

Quindi, presentò una seconda pratica, la n°10012 del 27/01/2010, prot. n°1391, integrata il 31/03/2010 con prot. n°5222, poi annullata con propria comunicazione prot. n°18362 del 09/12/2011, in dipendenza dell'indicata mancata realizzazione dei lavori

prospettati (rif. Allegato "8").

Tuttavia, la Società [REDACTED]

[REDACTED] in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, più recentemente ha comunque iniziato la trasformazione dell'immobile oggetto di valutazione, distaccando -mediante la demolizione della scala interna di collegamento- i locali del piano terra da quelli del piano superiore, ma abbandonando i lavori in corso d'opera dopo essere intervenuti in modo sin anche temerario sulle sue strutture portanti (rif. documentazione fotografica - Allegato "9"), al punto da indurre lo scrivente a richiedere all'Ill.mo Signor Giudice l'affiancamento di un esperto strutturista: il Dott. Ing. Riccardo Pisanelli, già libero professionista con studio professionale in Carrara, Via Aronte n°7.

In ripresa dalla complessa problematica afferente alla sfera della salute personale che ha riguardato lo scrivente lo scorso anno, il giorno 21/03/2018 è stato ritenuto opportuno esperire un ulteriore sopralluogo all'immobile in oggetto, accompagnato dall'Ing. Riccardo Pisanelli, durante il quale sono stati riscontrati elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Pertanto, allo stato attuale, dopo aver preso visione dell'immobile nel suo complesso, viste le opere ivi abusivamente realizzate, comprendenti pure opere di scavo interessanti gli interni del piano terra, quindi tutti i muri portanti e di controvento carenti di strutture di rinforzo (es. cordolature di fondazione), si può affermare genericamente che, visivamente, non sono state riscontrate deformazioni e/o cedimenti e/o lesioni ingegneristicamente significativi.

Tuttavia, com'è intuibile, tale stato di fatto imporrebbe, per definire il valore dell'immobile in misura più vicina alla realtà, la progettazione dell'imprescindibile intervento di miglioramento, con la determinazione dei suoi costi, implicante la necessità di un oneroso rilievo strutturale, comprendente prove con perforazioni e saggi sullo stesso, mediante il quale addivenire ad un modello strutturale e definire una determinata

vulnerabilità sismica.

Concludendo, verificato presso la curatela che non ci sono le risorse economiche per affrontare i costi di una simile indagine, si ricorre ad una valutazione empirica dei costi di ripristino strutturale del fabbricato, ovvero del suo valore all'attualità -nello stato in cui si trova- invero molto modesto considerate tutte le pregiudizievoli.

Inoltre, dovranno regolarizzate -anche sotto il profilo urbanistico- le opere realizzate con la trasformazione dei locali del piano terra, ovvero le due nuove distinte unità abitative (rif. simulazione di "Dichiarazione di variazione - DOCFA" – Allegato 10), secondo quanto ammesso dallo strumento urbanistico, con la sua variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°48 del 30/07/2015.

O, in seconda ipotesi, trattandosi di un immobile classificato, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, come "edificio di valore architettonico e ambientale nullo (V.A.A.N.)", valutati i costi delle opere di adeguamento sismico delle sue strutture, considerata l'assenza di ogni vincolo (paesaggistico, idrogeologico e idraulico), è possibile pensare ad una ristrutturazione edilizia, anche pesante con adeguamento igienico sanitario e funzionale, mediante svuotamento dell'involucro e successiva ricostruzione con adeguamento delle altezze interne dei piani, che consentirebbe di ottenere un aumento di superficie ("Utile Lorda") di 14 mq. del piano terra, portandone peraltro le superfici di calpestio a livello del suolo.

3. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI.

3.1 Indagini specifiche di mercato

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi nelle vetrine delle agenzie immobiliari locali, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

In secondo luogo, è stata condotta un'indagine presso l' "Agenzia Delle Entrate di



Massa-Carrara – Ufficio Provinciale-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare”, al fine di ricavare due immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto (comparabili), quindi avere dati storici di sicura attendibilità. l'analisi ha coperto un arco temporale di diciotto mesi circa, dal 15/06/2017 al 15/01/2019, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

3.2 Metodi di accertamento e di stima

In linea generale, tra i fattori che concorrono sensibilmente alla determinazione del valore, essendo negativi ai fini di una stima tecnica, con riflessi tanto sulla commerciabilità che sulla redditività anche in caso di locazione con contratto cosiddetto “libero”, rientrano la classe energetica, il confort acustico e, ormai di prossima introduzione, la classificazione del rischio sismico da assegnarsi in conseguenza dell'analisi tesa a valutare la vulnerabilità dell'edificio.

3.2.1 Stima a valore di mercato

Il criterio di stima qui adottato, il valore di mercato, non può essere immune da influenze negative proprie del prolungato corrente periodo di recessione economica: è, vale a dire, l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti.

Dato quanto sopra, ritenuta più agevole ed aderente alla realtà, per la valutazione all'attualità, una stima a valore comparativo secondo i valori di immobili rilevati nello stesso segmento di mercato e situati in zone simili, localmente compravenduti in tempi recenti, si procederà stimando l'immobile in argomento adottando come unità di misura la superficie commerciale, ossia una superficie che non è riscontrabile nella realtà, che il consumatore non può misurare con uno strumento, in quanto è fittizia e calcolata dalla somma della superficie principale (quella dell'abitazione) e delle superfici secondarie (balconi, terrazze,

cantine, soffitte ecc.) moltiplicate per le rispettive incidenze sulla superficie principale (definibili, ad esempio -secondo indicazioni del D.P.R. 138/1998 e/o della norma UNI 10750- nella misura del 25% per i balconi, del 40% per le cantine grandi o del 35% per i portici, ecc.) dette anche coefficienti di omogeneizzazione, quindi valutando le superfici effettive con valori, di conseguenza, differenti.

Definita tale unità di misura, la si considera come lorda di pavimento, compresi i muri interni, esterni ed il 50% dei muri in confine con altra proprietà, con le parti comuni e le relative servitù, anche per operare una distinzione tra le varie parti di cui si compone l'immobile considerato in forza dei loro diversi rapporti mercantili.

La valutazione dei cespiti è stata per questo effettuata tramite Market Comparison Approach (MCA), un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e i comparabili. L'MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto, o comparabili (rif. mappa - Allegato 11), riferiti a due compravendite avvenute, rispettivamente, in data 25/09/2018 (comparabile A) e 29/06/2017 (comparabile B).

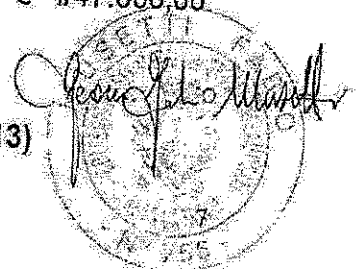
Quindi, con riferimento alle misurazioni effettuate direttamente in sito, alle superfici catastali nominali per l'area esterna, nonché al deprezzamento dovuto ai lavori da realizzare sulle unità immobiliari periziate come premesso nella parte descrittiva della presente relazione, lo scrivente, chiamato ad esprimere una valutazione dell'immobile nella sua consistenza attuale, nella consapevolezza di quanto sin qui esposto, stima i seguenti rispettivi valori:

A) alloggio al piano terra e relativi accessori (rif. scheda "A" - Allegato 12)

Valore arrotondato € #47.000,00

Diconsi Euro #Quarantasettemila/00.

B) alloggio al piano primo e relativi accessori (rif. scheda "B" - Allegato 13)



Valore arrotondato € #93.000,00

Diconsi Euro #Novantatremila/00.

Sommano € #140.000,00

Diconsi Euro #Centoquarantamila/00.

A quanto ottenuto vanno detratti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, conteggiati in misura doppia a titolo di sanzione, oltre al contributo sul costo di costruzione, che dovranno essere corrisposti al Comune di Montignoso per regolarizzare l'intervento di ristrutturazione edilizia eseguito senza titolo:

oneri di urbanizzazione primaria

- 2 x mc. 266,47 x € 4,06/mc. = € 2.163,74

oneri di urbanizzazione secondaria

- 2 x mc. 266,47 x € 11,77/mc. = € 6.272,70

contributo sul costo di costruzione

- mq. [63,29 + (38,00 x 0,60)] x € 3,50/mq.) = € 301,32

Sommano € 8.737,76

Valore Netto € #131.262,24

3.2.2 Stima monoparametrica con valori OMI

Dopo la sentenza n°30163 del 15 dicembre 2017, la Corte di Cassazione si è pronunciata ancora una volta sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Con la recente sentenza n. 3197 del 9 febbraio 2018 le quotazioni OMI possono essere prese in considerazione per individuare un valore presunto ribadendo che sono idonee solamente a "condurre ad indicazioni di valori di larga massima" (Cassazione n. 25707/2015).

Ciò nonostante, considerando un valore di mercato medio tra quelli (Min. €#1.700/mq. / Max €#2.500/mq.) reperibili nella banca dati OMI, e relativi al secondo semestre 2018, per la zona centrale del Comune di Montignoso:

A) alloggio al piano terra e relativi accessori:

- locali abitativi principali e servizi annessi

mq. 77,00 € #2.100,00/mq. € #161.700,00

- portico

mq. 38,00 € #735,00/mq. € #27.930,00

Sommano € #189.630,00

- area scoperta pertinenziale

mq. 93,00 € #85,00/mq. € #7.905,00

TOTALE € #197.535,00

B) alloggio al piano primo e relativi accessori:

- locali abitativi principali e servizi annessi

mq. 114,00 € #2.100,00/mq. € #239.400,00

- balconi

mq. 28,00 € #525,00/mq. € #14.700,00

Sommano € #254.100,00

- area scoperta pertinenziale

mq. 266,00 € #85,00/mq. € #22.610,00

TOTALE € #276.710,00

Ai valori sopra stimati, vanno apportate le seguenti riduzioni:

- almeno una percentuale pari al 65% (sessantacinque per cento) per le condizioni in cui versa attualmente l'immobile, praticamente allo stato grezzo, con il tetto da rivedere viste le copiose infiltrazioni di acqua ivi presenti;

- un ulteriore percentuale del 30% (trenta per cento) -a forfait- per le opere strutturali da realizzare.

A) alloggio al piano terra e relativi accessori

€ #189.630,00 x 0,35 x 0,70 = € #46.459,35

area scoperta pertinenziale

riporto € #7.905,00

TOTALE € #54.364,35

Valore arrotondato € #54.000,00

Diconsi Euro #Cinquantaquattromila/00.

B) alloggio al piano primo e relativi accessori



$$\text{€ } \#254.100,00 \times 0,35 \times 0,70 = \text{€ } \#62.254,50$$

area scoperta pertinenziale

riporto € #22.610,00

TOTALE € #84.864,50

Valore arrotondato € #85.000,00

Diconsi Euro #Ottantacinquemila/00.

Sommano € #139.000,00

Diconsi Euro #Centotrentanovemila/00.

Analogamente a quanto fatto con il valore stimato precedentemente, vanno detratti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si ricorda dovuti in misura doppia quale sanzione, oltre al contributo sul costo di costruzione, al Comune di Montignoso per regolarizzare l'intervento di ristrutturazione edilizia realizzato senza titolo:

oneri di urbanizzazione primaria

$$- 2 \times \text{mc. } 266,47 \times \text{€ } 4,06/\text{mc.} = \text{€ } 2.163,74$$

oneri di urbanizzazione secondaria

$$- 2 \times \text{mc. } 266,47 \times \text{€ } 11,77/\text{mc.} = \text{€ } 6.272,70$$

contributo sul costo di costruzione

$$- \text{mq. } [63,29 + (38,00 \times 0,60)] \times \text{€ } 3,50/\text{mq.} = \text{€ } 301,32$$

Sommano € 8.737,76

Valore Netto € #130.262,24

3.2.3 Stima del valore di trasformazione

Come già anticipato, anche in considerazione del valore attuale dell'immobile se ne ipotizza la sua completa ristrutturazione -pesante- attraverso lo svuotamento dell'involucro, con la successiva globale riorganizzazione distributiva e planivolumetrica, mantenendo la preesistente S.U.L. (= somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra delimitati dal perimetro esterno delle murature, e delle superfici lorde degli eventuali locali abitabili, parzialmente o totalmente interrati), altezza e numero di piani, a parte l'adduzione volumetrica, per 14 mq. di S.U.L. dell'alloggio a piano terra per adeguamento igienico.

funzionale, magari per riportarlo alla sua originaria tipologia a "villino".

E, ipotizzandone il futuro prezzo di vendita:

A) piano terra:

- locali abitativi principali e servizi annessi

mq. 111,00 € #2.800,00/mq. € #310.800,00

- portico

mq. 24,00 € #980,00/mq. € #23.520,00

B) piano primo:

- locali abitativi principali e servizi annessi

mq. 114,00 € #2.800,00/mq. € #319.200,00

- balconi

mq. 28,00 € #700,00/mq. € #19.600,00

Sommano € #673.120,00

assumendo una percentuale d'incidenza del 20% sul valore dell'edificato, non apportando correzioni stante la possibilità di eseguire immediatamente l'intervento, sinteticamente il valore dell'area (di superficie nominale di 479 mq.), è pari a:

€ #673.120,00 x 0,20 € #134.624,00

Valore arrotondato € #135.000,00

4. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI.

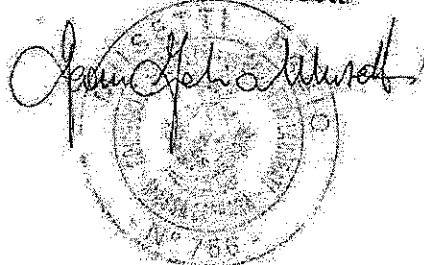
Il sottoscritto Geom. Fabio Musetti, in conseguenza dei diversi metodi di stima adottati, e, soprattutto per le condizioni in cui versa lo stabile, dichiara che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti si può definire prudentemente in complessivi

€ #140.000,00 (Diconsi Euro #Centoquarantamila/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Carrara, li 12/04/2019

In fede
Geom. Fabio Musetti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

Dichiarazione protocollo n. MS0067617 del 18/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montignoso

Via Osteriaccia

civ. 33

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 13
Particella: 724
Subalterno: 1

Compilata da:

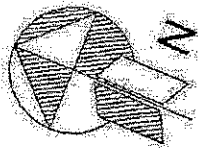
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Massa

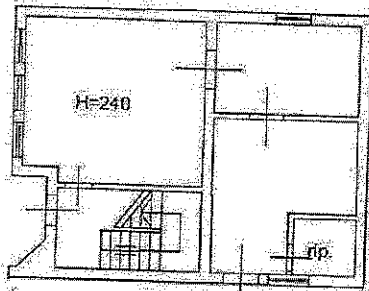
N. 625

Scheda n. 1

Scala: 1:200

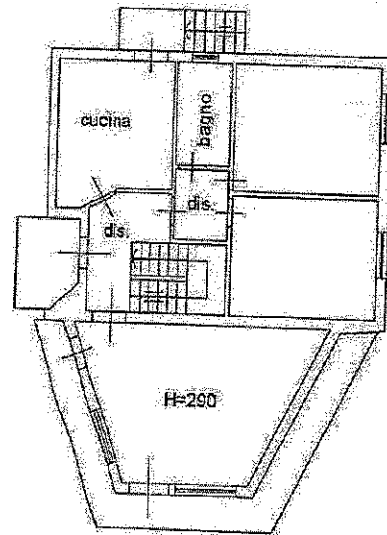


corte esclusiva



porticato

Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

Ultima planimetria in atti

Data: 21/08/2017 - n. T156325 - Richiedente: MSTFBA68B18B832W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/08/2017 - Comune di MONTIGNOSO (P679) - Foglio: 13 - Particella: 724 - Subalterno: 1 - VIA OSTERIACCIA n. 33 piano: 1-1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

Dichiarazione protocollo n. MS0067617 del 18/11/2005 **Allegato 2.2**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montignoso

Via Osteriaocia

civ. 33

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 1446

Subalterno:

Compilata da:

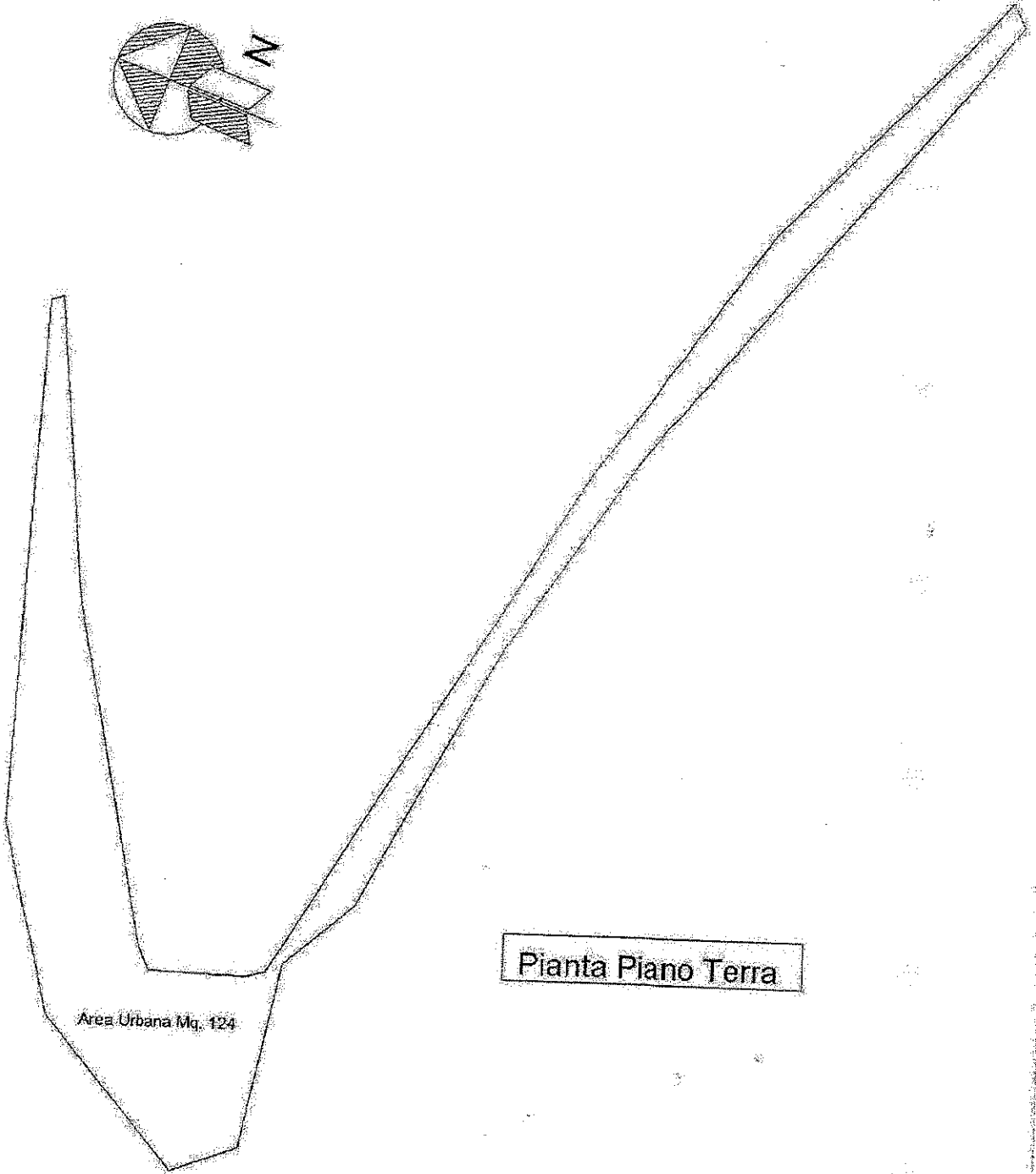
Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Massa

N. 625

Scheda n. 1

Scala 1:200

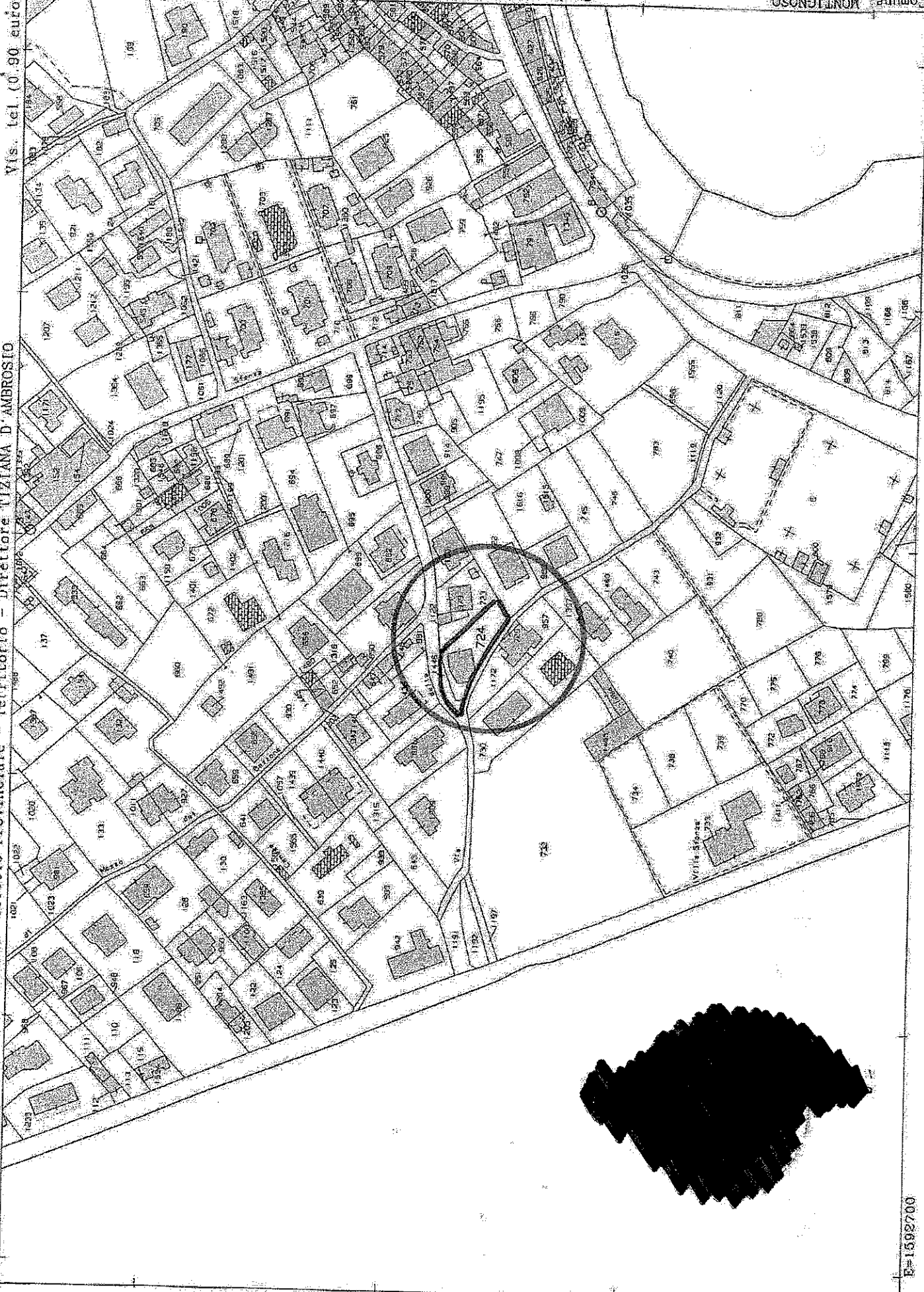


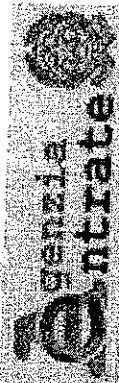
Pianta Piano Terra

Area Urbana Mq. 124

al 21/08/2017 - Comune di MONTIGNOSO
Catasto dei Fabbricati -
VIA OSTERIAOCIA n. 33

ultima planimetria in atti





Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2019

Data: 12/01/2019 - Ora: 16:49:36
Visura n.: 134176 Pag: 1

Fine

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

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTIGNOSO (Codice F079) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		13	724	1	Z	A/7	U	9 vani	Totale: 189 m ² Totale escluse aree scoperte: 178 m ²	Euro 1.626,84	Dati derivanti da: VIA OSTERIACCIA n. 33 piano: T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in visura dei dati di superficie. VIA OSTERIACCIA n. 33 piano: F VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/11/2005 protocollo n. MS0067617 in atti dal 18/11/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10241.1/2005)	Annotazione
2		13	1446					124 m ²				

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Totale: vani 9 m² 124 Rendita: Euro 1.626,84

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/8
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/10/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/10/2006 Repertorio n. 12876 Rogante: CONSOLIDUCIO Sede: AUFELLA Registrazione: Sede: COMRAVENDITA (n. 8891.1/2006) Tributi orari: Euro 0,90			
Unità immobiliari n. 2			

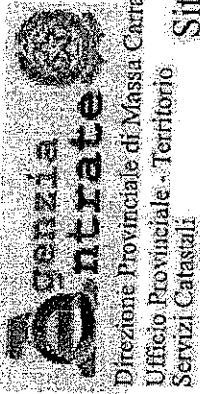
Visura telematica

* 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).

Data: 21/09/2017 - Ora: 12:34:58
 Seghe
 Visura n. T196529 Pag. 1

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2017



Dati della richiesta: Comune di MONTIGNOSO (Codice: 0679)
 Provincia di MASSA
Catasto Fabbricati Foglio: 13 Particella: 724 Sub: 1

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	724	1	2		A/7	U	9 anni	Totale: 189 m ² Totale escluse aree scoperte*: 178 m ²	Euro 1.626,84	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA OSTERIACCIA n. 33 piano: 1-1-1												
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	724	1	2		A/7	U	9 anni		Euro 1.626,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/11/2005 protocollo n. MS0065647 in atti DIVISIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10241/2005)
Indirizzo: VIA OSTERIACCIA n. 33 piano: 1-1-1												
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	724	1	2		A/7	U	9 anni		Euro 1.626,84	DIVISIONE del 04/11/2005 protocollo n. MS0065647 in atti (n. 10241/2005) DIVISIONE (n. 9879/2005)
Indirizzo: VIA DEL BOZZONE piano: 1-1-1												

Annotazioni

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 02/10/2006

Segue

N.	[REDACTED]		DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]			[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/9
DATI DERIVANTI DA					
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti del 16/10/2006 Repertorio n. 12876 Rogante: CONSOLI LUCIO Sede: AOLLA Registrazione: Sede: COMRAVENDITA (n. 3891/2006)					

Situazione degli intestati dal 04/11/2005

N.	[REDACTED]		DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]			[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 21/03/2005
DATI DERIVANTI DA					
DIVISIONE del 04/11/2005 protocollo n. MS003647 in atti del 04/11/2005 Registrazione: DIVISIONE (n. 9879/2005)					

Situazione degli intestati dal 21/03/2005

N.	[REDACTED]		DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]			[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/9 fino al 02/10/2006
2	[REDACTED]			[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/9 fino al 02/10/2006
3	[REDACTED]			[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/9 fino al 02/10/2006
4	[REDACTED]			[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/9 fino al 02/10/2006
5	[REDACTED]			[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/9 fino al 02/10/2006
6	[REDACTED]			[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/9 fino al 02/10/2006
7	[REDACTED]			[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/9 fino al 02/10/2006
DATI DERIVANTI DA					
TESTAMENTO OLOGRAFO del 21/03/2005 protocollo n. MS0026703 Voltura in atti del 04/03/2006 Repertorio n. 10870 Rogante: POLACCI Seds. FORTE DEI MARMI Registrazione: DU Sede: MASSA Volume: 424 n. 22 del 06/12/2005 SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] (n. 3025/2006)					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/07/2005

N.	[REDACTED]							DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI IDENTIFICATIVI										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	13	724		2		A/2	1	7 vani		Euro 500,36
Indirizzo: VIA OSTERIACCIA piano I-11										
DATI DI CLASSAMENTO										
DATI DERIVANTI DA										
VARIAZIONE del 08/07/2005 protocollo n. MS0039485 in atti del 06/07/2005 REITI IDENTIFICATIVO SEG. N. 39474/05 (n. 5174/2005)										

Situazione degli intestati dal 06/07/2005

N.	[REDACTED]		DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]			[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 04/11/2005
DATI DERIVANTI DA					
VARIAZIONE del 06/07/2005 protocollo n. MS0039485 in atti del 06/07/2005 Registrazione: REITI IDENTIFICATIVO SEG. N. 39474/05 (n. 5174/2005)					



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2017

Data: 21/09/2017 - Ora: 12.54.59 Segue

Visura n.: T196529 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/10/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		13	725		2		A/2	I	7 vani		Euro 560,36 L. 1.085.000
Indirizzo: VIA OSTERIACCIA piano: T-I											
Notifica: 1971/2001											
Annotazioni: si reifica la zona censuaria attribuita erroneamente nell'accertamento della n.c. prot. 1469/80											
Partita: Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		13	725		1		A/2	U	7 vani		Euro 578,43 L. 1.170.000
Indirizzo: VIA OSTERIACCIA piano: T-I											
Notifica: 1971/2001											
Annotazioni: si reifica la zona censuaria attribuita erroneamente nell'accertamento della n.c. prot. 1469/80											
Partita: Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		13	725		1		A/2	U	7 vani		L. 1.295.000
Indirizzo: VIA OSTERIACCIA piano: T-I											
Notifica: 1971/2001											
Annotazioni: si reifica la zona censuaria attribuita erroneamente nell'accertamento della n.c. prot. 1469/80											
Partita: Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		13	725		1		A/2	U	7 vani		L. 1.127
Indirizzo: VIA OSTERIACCIA piano: T-I											
Notifica: 1971/2001											
Annotazioni: si reifica la zona censuaria attribuita erroneamente nell'accertamento della n.c. prot. 1469/80											
Partita: Mod.58											

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 21/09/2017 - Ora: 12:54:59 Fine

Visura n.: J196529 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2017

Notifica	Paritta	2295	Mod.58
----------	---------	------	--------

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(0) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/07/2005
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Impianto meccanografico del 30/06/1987			

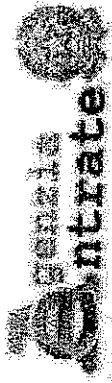
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte periferiche 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
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2017

Data: 21/09/2017 - Ora: 12.57.28 Segue
Visura n.: T197684 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice: F679)	
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA	
	Foglio: 13 Particella: 1446	
INTESTATO		
[REDACTED]		
(1) Proprietà pec 9/9		

Unità immobiliare dal 18/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		13	1446			area urbana		124 m²		
Indirizzo: VIA OSTERIACCIA n. 35 piano: 1°										

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		13	1446			area urbana		124 m²		
Indirizzo: VIA DEL BOZZONE piano: 1°										

VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 18/11/2005 protocollo n. MS0067617 in atti dal 18/11/2005 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA (n. 10241/12005)

Situazione degli intestati dal 02/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.		
1		13	1446			
Indirizzo: VIA DEL BOZZONE piano: 1°						

DIVISIONE del 04/11/2005 protocollo n. MS0063647 in atti dal 04/11/2005 DIVISIONE (n. 9879/12005)

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice: F679)	
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA	
	Foglio: 13 Particella: 1446	
INTESTATO		
[REDACTED]		
(1) Proprietà pec 9/9		



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2017

Data: 21/09/2017 - Ora: 12.57.28

Segue

Visura n.: T197684 Pag. 2

Situazione degli intestati dal 04/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 21/03/2005

Situazione degli intestati dal 21/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/9 fino al 02/10/2006
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 02/10/2006
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 02/10/2006
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 02/10/2006
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 02/10/2006
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 02/10/2006
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 02/10/2006

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/07/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	724		2		A/2	1	7 vani		Euro 560,36	

Indirizzo: VIA OSTERIACCIA piano: 1-1

VARIAZIONE del 06/07/2005 protocollo n. MS0039485 in atti dal 06/07/2005 Registrazione: RITTI IDENTIFICATIVO SEG.N. 39474/05 (n. 5174.1/2005)

Situazione degli intestati dal 06/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 04/11/2005



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2017

Data: 21/09/2017 - Ora: 12.57.28

Segue

Visura n.: T197684 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/10/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	725		2		A/2	I	7 vani		Euro 560,36 L. 1.085.000
Indirizzo: VIA OSTERIACCIA piano: T-1-F											
Notifica: 19711/2001											
Annotazioni: si rettifica la zona censuaria attribuita erroneamente nell'accertamento della n.c. prot. 1469/80 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	725		1		A/2	U	7 vani		Euro 578,63 L. 1.120.000
Indirizzo: VIA OSTERIACCIA piano: T-F											
Notifica: Partita 2295 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	725		1		A/2	U	7 vani		L. 1.295.000
Indirizzo: VIA OSTERIACCIA piano: T-F											
Notifica: Partita 2295 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	725		1		A/2	U	7 vani		L. 1.127
Indirizzo: VIA OSTERIACCIA piano: T-F											
Impianto meccanografico del: 30/06/1987											



Direzione Provinciale di Massa Carrara
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 21/09/2017 - Ora: 12:57:28 Fine
 Visura n.: T197684 Pag: 4
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2017

Notifica	Partita	2295	Mod.38
----------	---------	------	--------

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

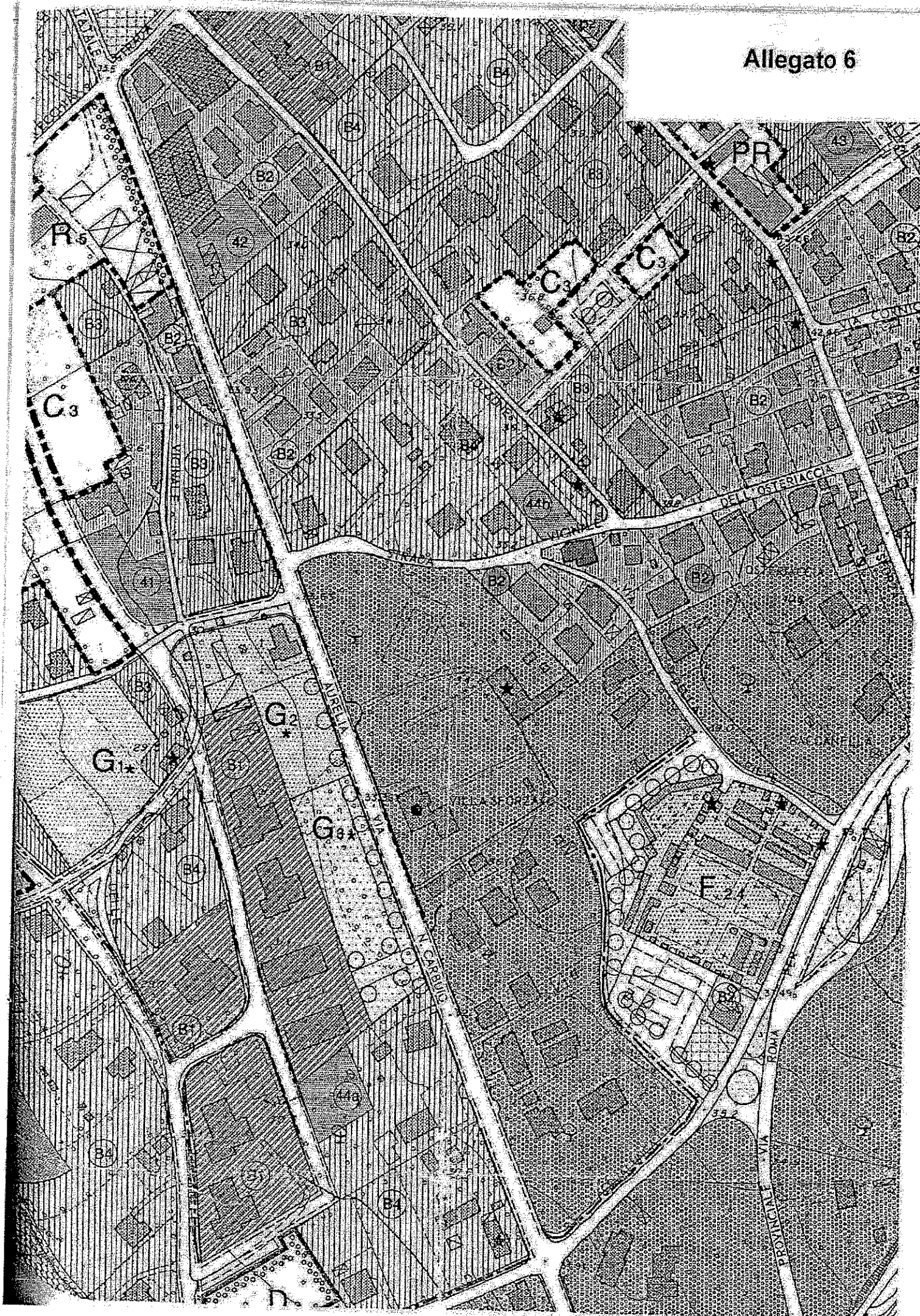
N	I	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DRITTE ONERI REALI
		[REDACTED]	[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA		[REDACTED] Impianto meccanografico del 30/05/1987 (D) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/07/2005		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



COMUNE DI MONTIGNOSO

PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

UFFICIO URBANISTICA

Pratica n. 1005
 MAR. 2005
 Clas. Fasc.

PRATICA CONDONO n° 1005 del: 07/04/86

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 1724
 (Legge 28/02/1985 n° 47)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 35 della Legge 28/02/1985 n° 47 presentata il 07/04/86 prot.: 3814

da [redacted] in qualità di Proprietaria per realizzazione in difformità alla lic. edilizia rilasciata il 21/08/68 di opere consistenti nella realizzazione di vani utili a piano terreno e nell'ampliamento della cucina al P.1° con varianti interne e prospettiche (al NCEU fg. 13 mapp. 724).

VISTA la documentazione prodotta nonché i relativi grafici,

ATTESO che l'opera è suscettibile di sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n° 47 come da istruttoria dell'Ufficio Urbanistica Comunale;

VISTA la convenzione ai sensi dell'art. 7 L. 10/77 registrata a il n°

ACCERTATO che l'oblazione di cui all'art. 34 della richiamata Legge 28/02/1985 n° 47, valutata in lire 1.940.000 è stata versata completamente.

VISTO

RILASCIATA

a [redacted] Cod. Fisca. [redacted] residente in: [redacted]

la Concessione Edilizia In Sanatoria per le opere di cui all' istanza e come descritte in narrativa e secondo il progetto o planimetria allegati.

CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO

La presente concessione è rilasciata a titolo gratuito trattandosi di caso:

7° Tipologia tabella L. 47/85 - comma 5 art. 34 L. 47/85 - art. 9 comma 1 lett. L. 10/77;

CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE I° e II° e COSTO DI COSTRUZIONE

il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli art. 5-6-9 e 10 della Legge 10/77 è determinato in lire 2.332.000

(diconsi lire duemilioni trecentotrentaduemila)

di cui E. 703.000 per gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e E. 1.564.000
per Oneri di Urbanizzazione Secondaria e E. 0 per il Costo di Costruzione.

L'importo di cui è stato versato presso la Tesoreria Comunale come da
quietanza n° 811-814 del 10-6-99 in unica soluzione.
Rateizzato in n° _____ rate di cui la 1° di E. _____ risulta versata
con quietanza n° _____ del _____ la rimanente somma di
E. _____ sulla garanzia come da polizza fidejussione n° _____
del _____

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 relativi
all'immobile esistente.

Prescrizioni speciali

MONTIGNOSO LI 24 MAR 1999

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



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

Add. E. 17 GIU 1999

IL CONCESSIONARIO



DESCRIZIONE DELLE OPERE AI SENSI DELL' ART. 35 LEGGE 47/85

L' opera oggetto della presente relazione trattasi di un fabbricato di civile abitazione posto in Montignoso Loc. Capanne Via Osteriaccia e distinto al N.C.E.U. del Comune di Montignoso al Fg. 13 Mapp. 724.

Il fabbricato realizzato in parte abusiva è costituito da due piani, Terra e Primo, e comprende una unica unità immobiliare.

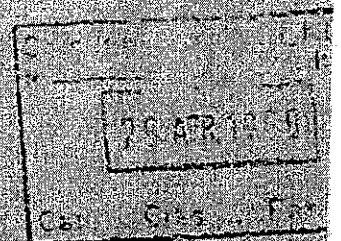
L' abuso consiste nell' aver realizzato, al piano terra, tre vani utili per una superficie utile di mq. 52,66 per un' altezza di ml. 2,40, inoltre è stata realizzato un vano scala per accedere al piano primo.

Al piano primo, l' abuso consiste nell' aver ampliato la cucina per una superficie utile di mq. 4,25, per un' altezza di ml. 2,90.

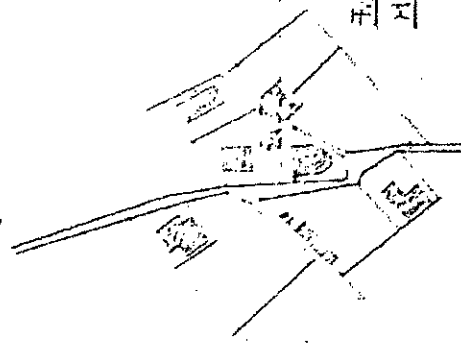
Il volume abusivo dell' unità immobiliare è di mc. 206,22.

Tutti gli abusi e le variazioni sono state apportate nell' anno 1970 e alla data del 1 ottobre 1983 erano regolarmente agibili.

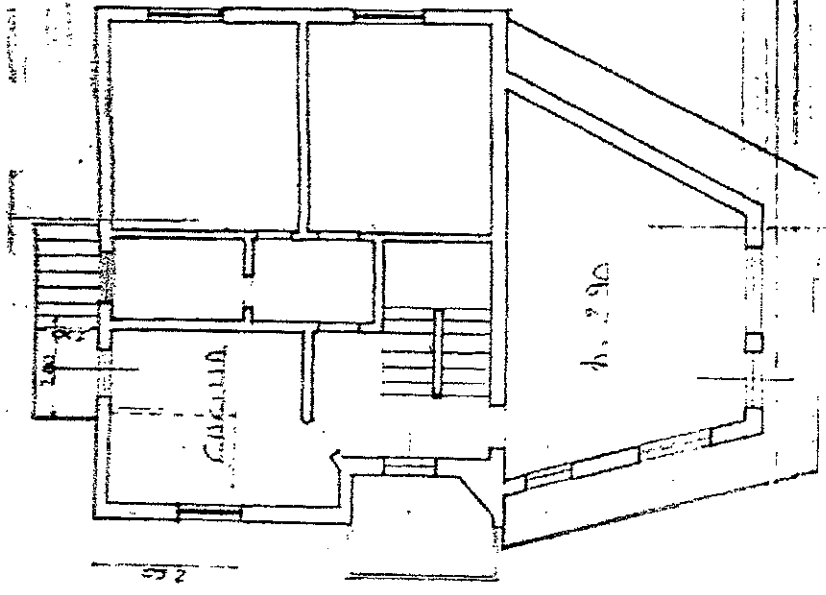
Montignoso, li 11/11/1996.



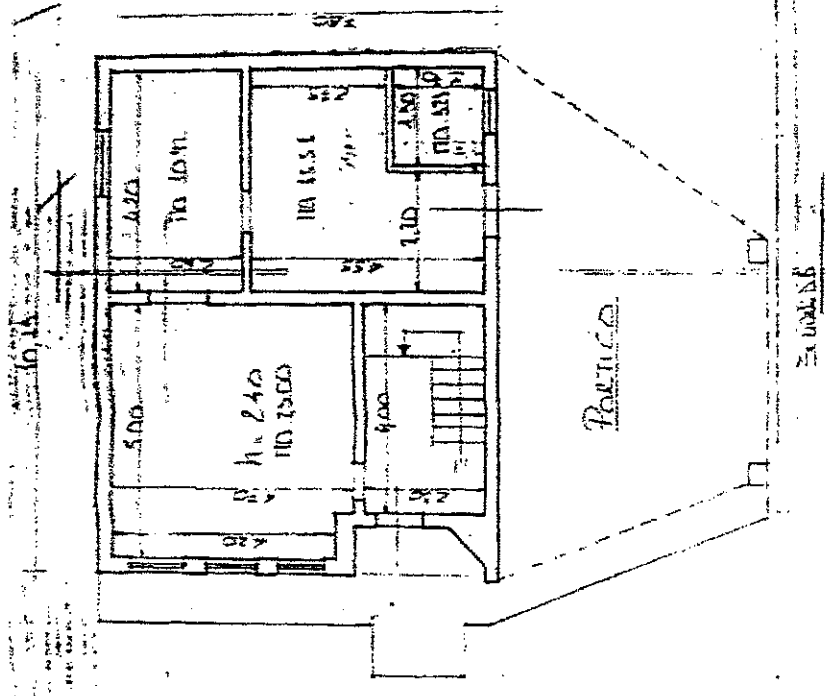
STUDIO TECNICO PICCINI PIRO	PROFESSIONE ARCHITETTO	PROFESSIONE ARCHITETTO
Montignoso MS TEL. 0585.849213	TITOLO LEGGE 47/85 RILIEVO QUOTATO	DATA SCALA 1:500



Foglio 13
MATERIA P2



PIANO PRIMA



PIANO TERRA

PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:200

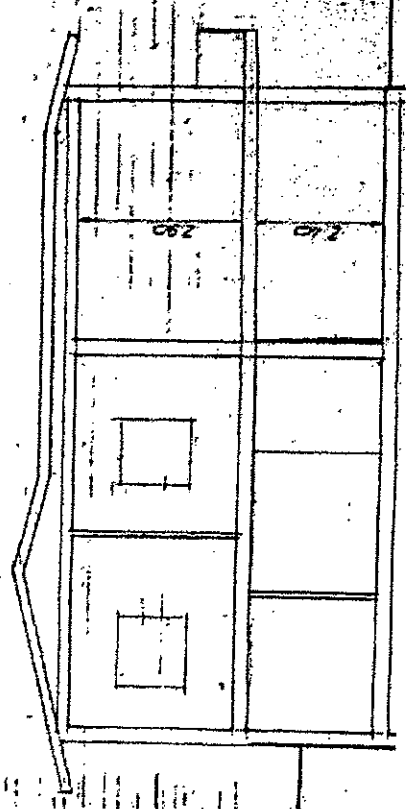
COMUNE DI MONTIGNOSO
UFFICIO URBANISTICA

Comunicazione Edificata in Secezione
di sensi dell'Art. 15 della Legge N. 47
del 28.2.1985

N. 1725 del 21 MAG 1985

LI 17 GIU 1985

IL RESPONSABILE



SEZIONE D.B.

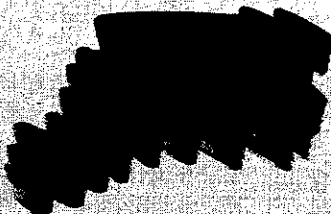


Spett.le
COMUNE DI MONTIGNOSO
Area Tecnica Settore Urbanistica
Ufficio Edilizia Privata
Via Fondaccio 1/A
54038 MONTIGNOSO (MS)

Massa, 02 dicembre 2011

Con la presente si informa che i lavori al ns. Immobile di Via Osteraccia 33 Montignoso
(Vs. Pratica n. 10012 - N. Prot. 3085) non sono stati eseguiti.

L'occasione ci è gradita per porgerVi distinti saluti.



Comune di MONTIGNOSO
N. 18302 DI PROT.
- 9 DIC. 2011
Cat. 06 Class. 03 Fasc. _____

Cionci 12/12

COMUNE DI MONTIGNOSO
ARRIVO
9 DIC. 2011

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652									
Tipo Mappale n.	del	Unita' a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n.	1		
		speciale e particolare	n.		in variazione	n.			
		beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	2		
Causali:	divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione								
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 27/12/2018									
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrica	n.	2	
	Mod. 1N parte II	n.	2	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.		
Preallineamento	Volture	n.		Variazioni	n.	Accatastamenti	n.		
	Unita' afferenti con intestati	n.		Unita' afferenti	n.				

Quadro U Unita' Immobiliari																				
Riferimenti Catastali					Unita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti											
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita:	IN/ZN	Plan.	
Indirizzo									Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio							
1		S		13	724	1														
2		C		13	724	2						001	A2	3	5	94	619,75	SI	SI	
		via osteriaccia		33									T							
3		C		13	724	3						001	A2	3	6,5	136	805,67	SI	SI	
		via osteriaccia		33									1							

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

trattasi di fabbricato in generali scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, necessitante di un intervento di qualificazione integrale di entrambe le unita' immobiliari che ne sono parte.

firma la presente denuncia di variazione il medesimo tecnico redattore in qualita' di eta del tribunale di massa - sez. fallimenti, come da nomina del g.d. allegata.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
 - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

MUSETTI GEOM. FABIO
 quale soggetto obbligato, residente in CARRARA (MS) - VIA A. MANZONI n. 4/BIS c.a.p. 54033
 Indirizzo PEC: fabio.musetti@geopec.it

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
 Il Tecnico: **Geom. MUSETTI FABIO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MASSA n. 00756
 Codice Fiscale: **MSTFBA68B18B832W**

Riservato all'Ufficio:	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
Incaricato	Incaricato	Incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte I

<p>A Riferimenti Catastali del Fabbricato</p> <p>C.T. Sez. _____ foglio <u>13</u> ple. <u>724</u> C.E.U. Sez. _____ foglio <u>13</u> ple. <u>724</u></p> <hr/> <p>B Riferimenti Temporalì del Fabbricato</p> <p>Anno: _____ Di costruzione <u>1968</u> Di ristrutturazione totale <u>2015</u></p> <hr/> <p>C Elementi Descrittivi del Fabbricato</p> <p>1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Isolato <input type="checkbox"/> Contiguo <input type="checkbox"/> A schiera Fa parte di un complesso immobiliare <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI Se SI specificare: _____ fabbricati n. _____</p> <p>2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni n. <u>2</u> <input type="checkbox"/> Negozi n. _____ <input type="checkbox"/> Laboratori n. _____ <input type="checkbox"/> Magazzini n. _____ <input type="checkbox"/> Uffici n. _____ <input type="checkbox"/> Box, posto auto n. _____ <input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. _____ <input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____ <input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____</p> <p>3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. <u>1</u> SCALE CON ACCESSO</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Unico Esterno <input type="checkbox"/> Plurimo Esterno <input type="checkbox"/> Dal corride Interno</p> <p>4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO</p> <p>Piani fuori terra n. _____ Ovvero minimo <u>1</u> Massimo <u>2</u> Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____</p> <p>5. DENSITA' FONDIARIA</p> <p>Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____ Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____</p> <p>6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4</p> <p>Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____</p> <p>7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI</p>	<p>D Destinazione degli Spazi ad Uso Comune</p> <p>1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO</p> <p>Guardiola <input type="checkbox"/> Alloggio custode <input type="checkbox"/> Sala riunioni (m² _____) <input type="checkbox"/> Atrio (m² _____) <input type="checkbox"/> Porticato - Pifoty (m² _____) <input type="checkbox"/> Lavatoio (m² _____) <input type="checkbox"/> Piscina (m² _____) <input type="checkbox"/> Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/></p> <p>2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO</p> <p>Terrazza (m² _____) <input type="checkbox"/> Cortile e camminamenti (m² _____) <input type="checkbox"/> Verde (m² _____) <input type="checkbox"/> Parcheggio auto (posti n. _____) <input type="checkbox"/> Tennis (campi n. _____) <input type="checkbox"/> Piscina (m² _____) <input type="checkbox"/> Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/></p> <hr/> <p>E Posizione del Fabbricato</p> <p>TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4">FACCIATA</th> </tr> <tr> <th>(*) n. 1</th> <th>n. 2</th> <th>n. 3</th> <th>n. 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Su strada larga oltre 10 metri</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su strada larga fino 10 metri</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su piazza, largo o simile</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato per abitazioni</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato ad uso diverso</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su verde pubblico</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su verde privato: parco, giardino, attività agricola</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Facciata in aderenza</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) Dell' accesso principale</p>		FACCIATA				(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4	Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su strada larga fino 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	FACCIATA																																																						
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4																																																			
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su strada larga fino 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																			
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																			

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte I

F | Caratteristiche Costruttive del Fabbricato

1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

Muratura

Cemento armato

Ferro

Prefabbricate

Altre o tipiche del luogo _____

2. COPERTURA

A terrazza praticabile

A terrazza non praticabile

A tetto

3. TAMPONATURE

Muratura

Muratura con intercapedine isolante

Pannelli prefabbricati

Facciate continue in vetro e metallo

Altro o tipiche del luogo _____

I | Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA

face, princ. / altre

Tinteggiatura

Resino-plastica

Piastrelle di klinker, cotto o simili

Marmo o pietra naturale

Pannelli in metallo, materiali plastici

Legno

Solo intonaco

Altre o tipiche del luogo _____

2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO

portone / altri accessi

Legno

Metallo

Altro _____

3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO

Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale: _____

G | Dotazioni di Impianti nel Fabbricato

IMPIANTO

Idrico

Elettrico

Gas

Telefonico

Fognario

Riscaldamento centralizzato

Acqua Calda centralizzata

Condizionamento centralizzato

Citofonico

Video - Citofono

Antenna TV centralizzata

Ascensore (impianti n. _____)

Montacarichi

Altro _____

Fonti energetiche alternative _____

L | Finiture delle Parti interne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE

atrio scale

Marmo o pietra naturale

Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili

Moquette e altri tessili

Materiali plastici e simili

Legno

Altro o tipiche del luogo _____

2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE

Idropittura

Resino - plastica

Smalto

Laminati plastici

Legno

Marmo

Altro o tipiche del luogo _____

H | Recinzioni

INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI:

Muratura

Metalli lavorati

Maglie metalliche

Elementi prefabbricati

Altro _____

M | Vincoli Artistici e Storici

L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N. 1089: NO SI

Specificare il tipo di vincolo _____

IL TECNICO _____ IL DICHIARANTE _____

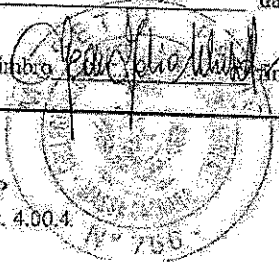
data _____ data _____

Firma e timbro _____ Firma _____

Riservato all' Ufficio: _____ Paruta n. _____

Prot. n. _____ Busta n. _____

L'incaricato _____



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte II

<p>A Riferimenti Catastrali dell' Unità Immobiliare</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Sezione</th> <th style="width: 25%;">Foglio</th> <th style="width: 25%;">Particella</th> <th style="width: 25%;">Subalterno</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">724</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table> <p>B Riferimenti Temporalità</p> <p>Anno: _____ Di costruzione <u>1968</u> Di ristrutturazione totale <u>2015</u></p>	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno		13	724	2													<p>C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare</p> <p>C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati <input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura</p> <p>1. VANI PRINCIPALI Camere, cucina, stanze, ecc. n. <u>4</u> sup. utile m² <u>59</u></p> <p>2. ACCESSORI DIRETTI Bagni, W.C. n. <u>1</u> sup. utile m² <u>5</u> Corridoi, ripostigli, ecc. n. _____ sup. utile m² _____ SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² <u>77</u></p> <p>3. ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m² _____</p> <p>4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² <u>38</u></p> <p>5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Giardino, cortile sup. lorda m² <u>93</u> Piscina, tennis, _____ sup. m² _____ Parcheggio auto per posti numero _____</p> <p>6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media U.I.U. cm. <u>275</u> Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m² _____</p> <p>7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI Piani fuori terra n. _____ m² _____ Piani entro terra n. _____ m² _____</p>
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno																		
	13	724	2																		
	<p>C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)</p> <p>1. LOCALI PRINCIPALI: Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____</p> <p>2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____</p> <p>3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____ Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____</p> <p>4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____</p> <p>5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda m² _____ Parcheggio auto per posti numero _____</p> <p>6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/></p> <p>7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media dei locali principali cm _____ Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m² _____</p>																				
	<p>D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare</p> <p>IMPIANTO AUTONOMO</p> <p>Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Acqua calda <input type="checkbox"/></p> <p>Condizionamento <input type="checkbox"/></p> <p>Citofonico <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Video-citofonico <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore ad uso esclusivo <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore: (impianti n. _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore di servizio <input type="checkbox"/></p> <p>Montacarichi <input type="checkbox"/></p> <p>Altro: _____ <input type="checkbox"/></p>																				

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura				F Destinazione d'uso e Osservazioni	
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE:				I. DESTINAZIONE D'USO <u>ABITAZIONE DI TIPO CIVILE</u> <hr/> <hr/> 2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO: <u>UNITA' IMMOBILIARE NECESSITANTE DI UN INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE INTEGRALE</u> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori		
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI					
		Porte d'ingresso	Porte interne		
Legno		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Legno tamburato		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Metallo		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altro _____		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
IL TECNICO data _____ Firma e timbro _____		IL DICHIARANTE data _____ Firma _____		Riservato all'Ufficio: Prot. n. _____ Partita n. _____ Busta n. _____ L'incaricato _____	

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte II

<p>A Riferimenti Catastrali dell' Unità Immobiliare:</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:25%;">Sezione</th> <th style="width:25%;">Foglio</th> <th style="width:25%;">Particella</th> <th style="width:25%;">Subalterno</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>_____</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">724</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table> <p>B Riferimenti Temporali</p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione: 1968 Di ristrutturazione totale: 2015</p>	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	_____	13	724	3	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	<p>C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare:</p> <p>C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)</p> <p>1. LOCALI PRINCIPALI: Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____</p> <p>2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____</p> <p>3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____ Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____</p> <p>4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici _____ sup. lorda m² _____</p> <p>5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda _____ m² _____ Parcheggio auto per posti _____ numero _____</p> <p>6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/></p> <p>7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media dei locali principali _____ cm _____ Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 _____ m² _____</p>
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno														
_____	13	724	3														
_____	_____	_____	_____														
_____	_____	_____	_____														
<p>C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare:</p> <p>C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati <input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura</p> <p>1. VANI PRINCIPALI: Camere, cucina, stanze, ecc. n. 5 sup. utile m² 75</p> <p>2. ACCESSORI DIRETTI: Bagni, W.C. n. 1 sup. utile m² 4 Corridoi, ripostigli, ecc. n. 1 sup. utile m² 4 SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² 114</p> <p>3. ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, canine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m² _____</p> <p>4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici _____ sup. lorda m² 28</p> <p>5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Giardino, cortile _____ sup. lorda m² 266 Piscina, tennis _____ sup. m² _____ Parcheggio auto per posti _____ numero _____</p> <p>6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA: Altezza media U.I.U. _____ cm 290 Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 _____ m² _____</p> <p>7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI: Piani fuori terra n. _____ m² _____ Piani entro terra n. _____ m² _____</p>	<p>D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare</p> <p>IMPIANTO AUTONOMO</p> <p>Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Acqua calda <input type="checkbox"/></p> <p>Condizionamento <input type="checkbox"/></p> <p>Citofonico <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Video - citofonico <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore ad uso esclusivo <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore: (impianti n. _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore di servizio <input type="checkbox"/></p> <p>Montacarichi <input type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/></p>																

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura				F Destinazione d'uso e Osservazioni	
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE:				1. DESTINAZIONE D'USO <u>ABITAZIONE DI TIPO CIVILE</u> <hr/> <hr/> 2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO: <u>UNITA' IMMOBILIARE NECESSITANTE DI UN INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE INTEGRALE</u> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori		
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Piastrelle in ceramica cotto o grès	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI					
		Porte d'ingresso	Porte interne		
Legno		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Legno lamiurato		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Metallo		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altro _____		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
IL TECNICO data _____ Firma e timbro _____		IL DICHIARANTE data _____ Firma e timbro _____		Riservato all'Ufficio: Prof. n. _____ Partita n. _____ Busta n. _____ L'incaricato _____	

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unità immobiliare n. 2								
Sezione:	Foglio: 13	Particella: 724	Subalterno: 2					
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Altezza
Ambiente	Superficie	<150 cm	Ambiente	Superficie	<150 cm	Ambiente	Superficie	<150 cm
F	93		A	77		D	38	

Unità immobiliare n. 3								
Sezione:	Foglio: 13	Particella: 724	Subalterno: 3					
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Altezza
Ambiente	Superficie	<150 cm	Ambiente	Superficie	<150 cm	Ambiente	Superficie	<150 cm
A	114		D	28		F	266	

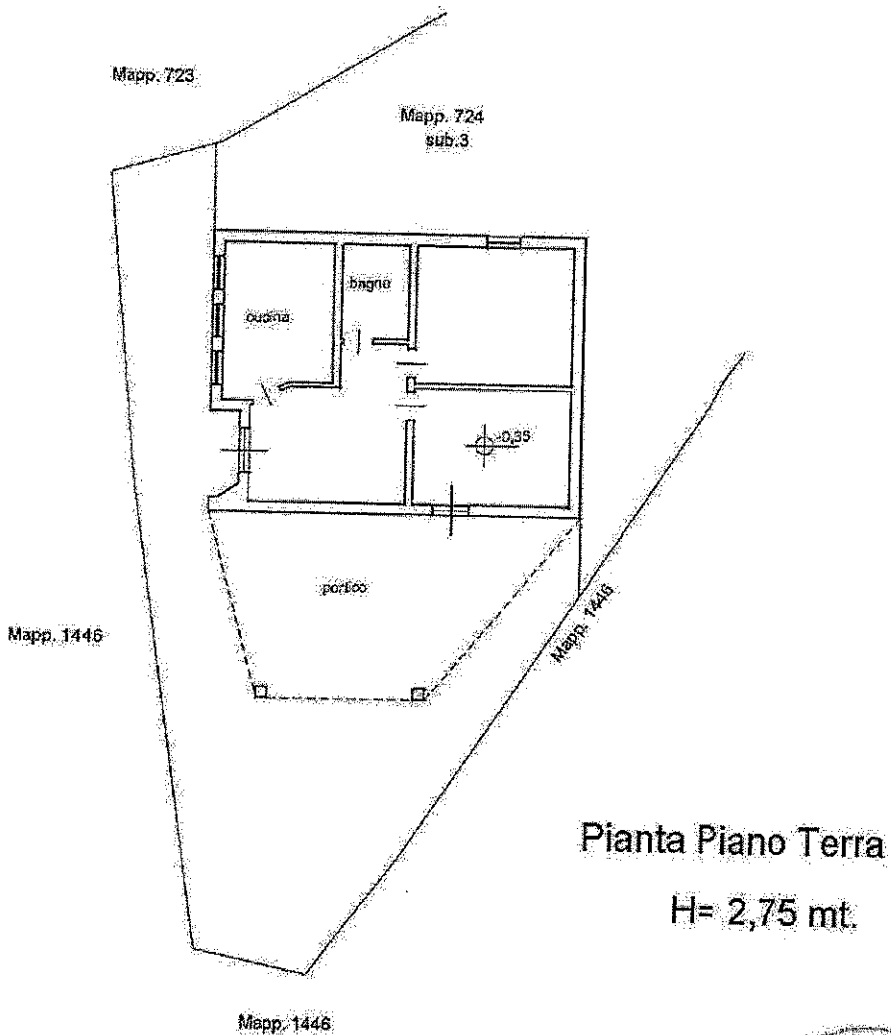
LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2.
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti.
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti.
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A.
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A.
- F - Aree scoperte o assimilabili.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

Planimetria
scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Comune di Montignoso Via Osteriaccia _____ civ. 33	
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 13 Particella: 724 Subalterno: 2	Compilata da: _____ Iscritto all'albo: Geometri _____ Prov. Massa _____ N. 00756



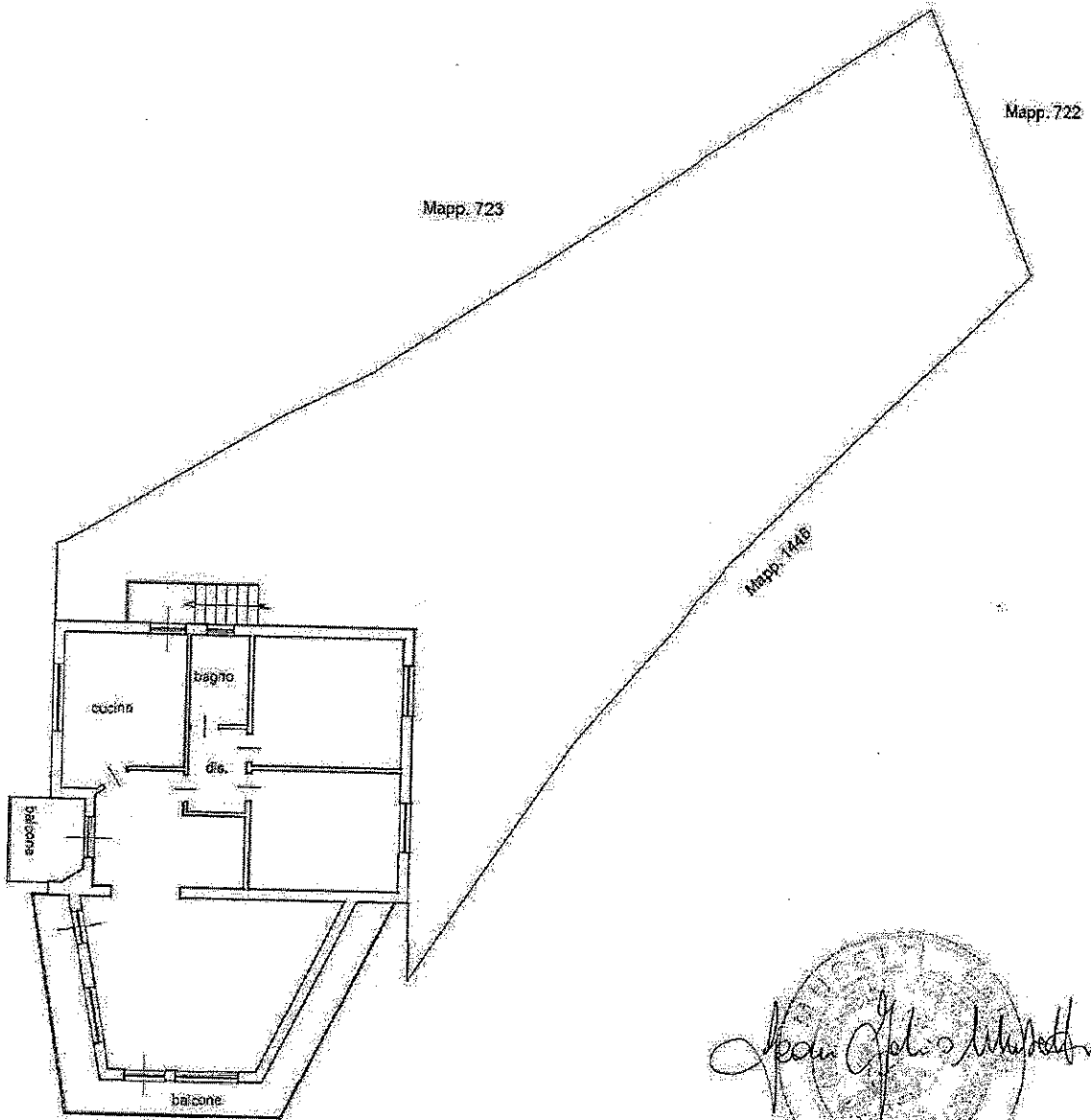
Stefano Caporali
Stampa circolare con testo illeggibile e numero 756



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Montignoso	
Via Osteriaccia civ. 33	
Identificativi Catastali:	Compilata da: _____
Sezione: _____	Isritto all'albo: _____
Foglio: 13	Geometri _____
Particella: 724	Prov. Massa
Subalterno: 3	N. 00756

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

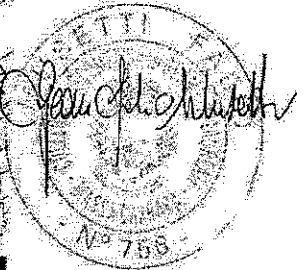
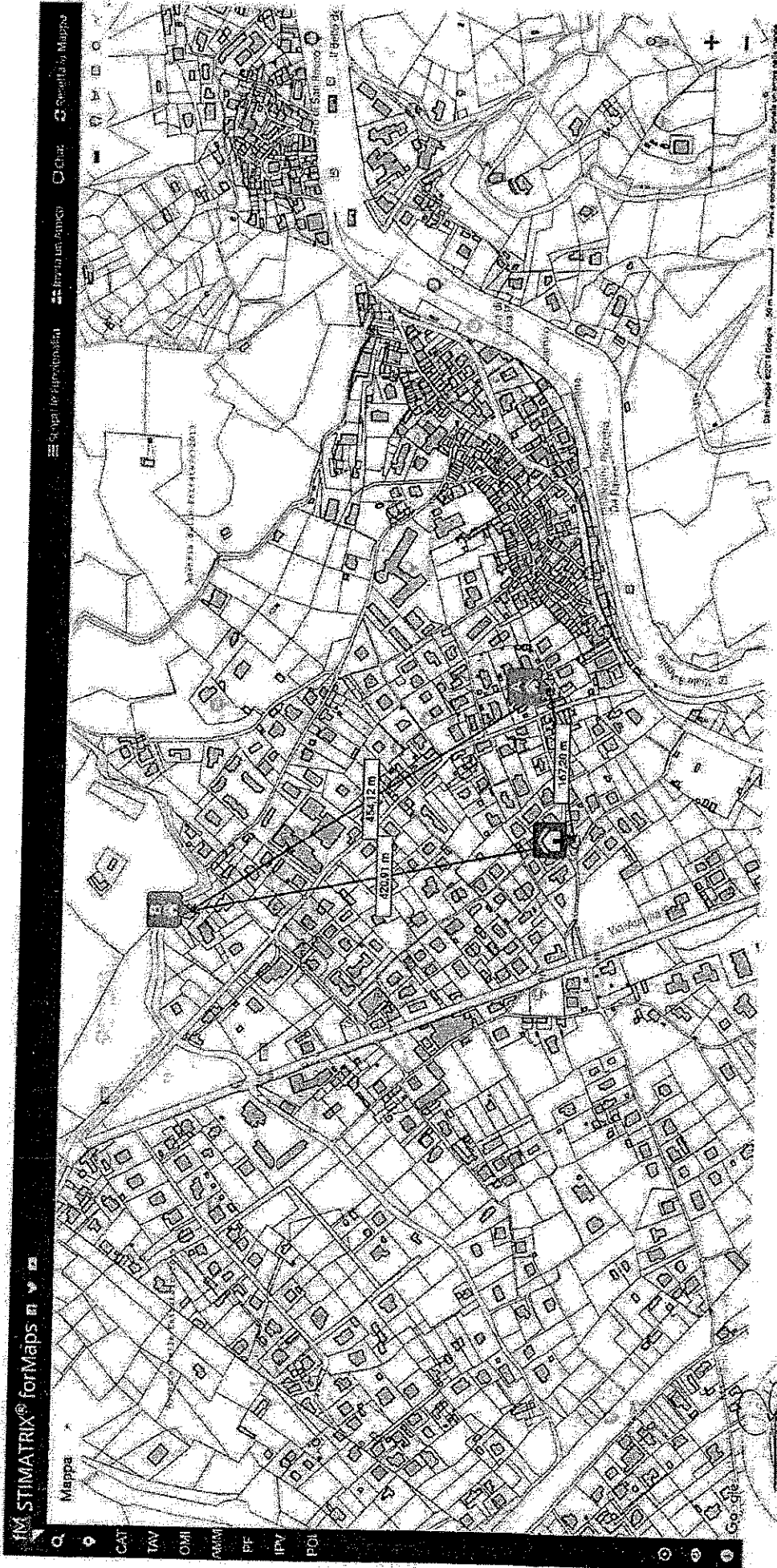


[Handwritten signature]
[Circular official stamp]

Pianta Piano Primo

H= 2,90 mt.





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

Data 15/01/2019 Ora 16:29:31

Ispezione telematica
per titolo telematico

Ispezione n. T246913 del 15/01/2019

Richiedente MSTFBA per conto di 80001780453

Inizio ispezione Errore formato orario

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 8757

Registro Particolare 6666

Data di presentazione 27/09/2018

Documento composto da 14 pagine

Firmatario

Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority)

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-DLCTMS72S11H501A

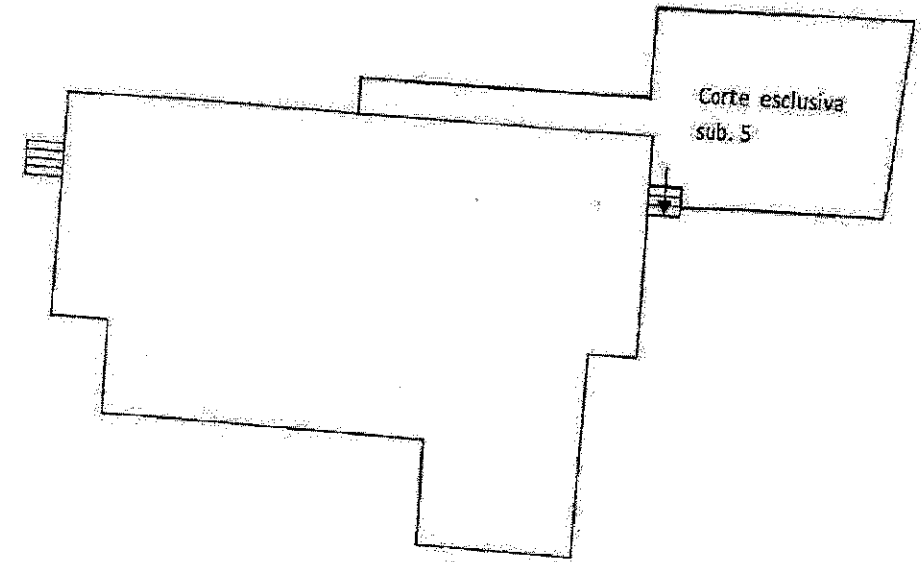
Firmatario Notaio

Scadenza 15/09/2020

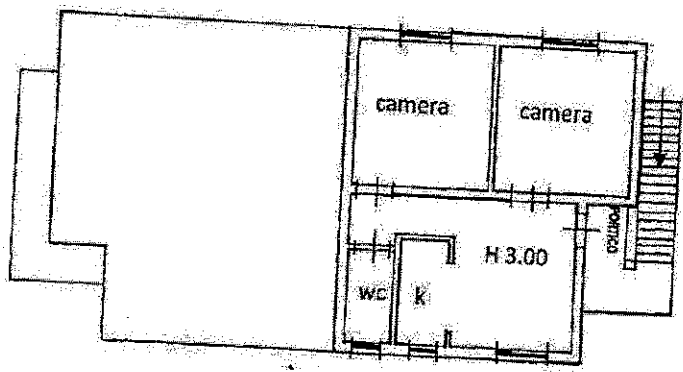
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

Dichiarazione protocollo n. MS0023795 del 14/04/2014	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montignoso	
Via C. Sforza	
civ. 8	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 13	Isritto all'albo:
Particella: 709	Geometri
Subalterno: 5	Prov. Massa
	N. 1012

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano terra



Piano primo



Orientamento

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2019 - Comune di MONTIGNOSO (FG79) - Foglio 13 - Particella 709 - Subalterno: 5
VIA C. SFORZA n. 8 piano: T-I

Ispezione telematica
per titolo telematico

Ispezione n. T229471 del 27/02/2019

Richiedente MSTFBA

Inizio Ispezione Errore formato orario

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 6143

Registro Particolare 4382

Data di presentazione 10/07/2017

Documento composto da 24 pagine

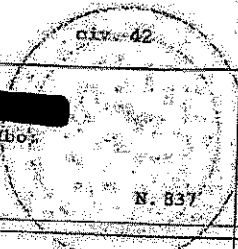
Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority)
IT
80052590587
Organizzazione IT:FRRNDR76M09F023W
Firmatario Notaio
Scadenza 25/11/2017

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

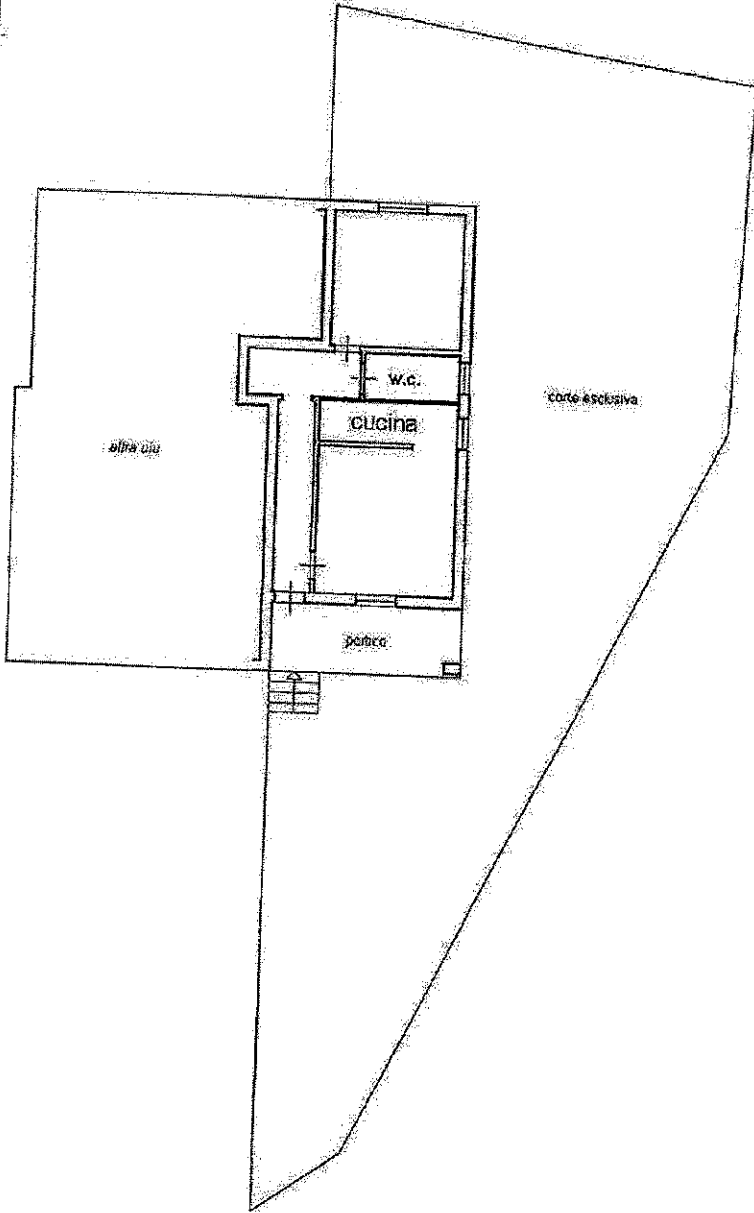
Dichiarazione protocollo n. MS0044816del 27/09/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montignoso
Via A. Gori

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 13
Particella: 22
Subalterno: 8

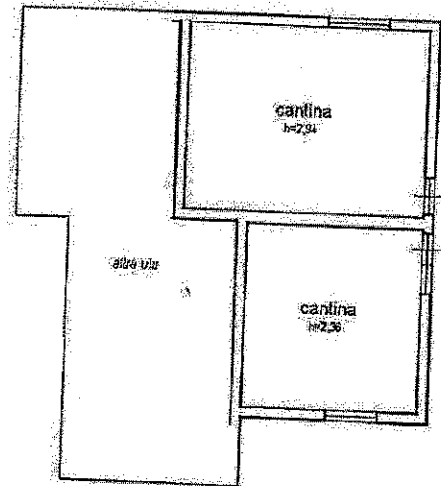
Completata da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Massa



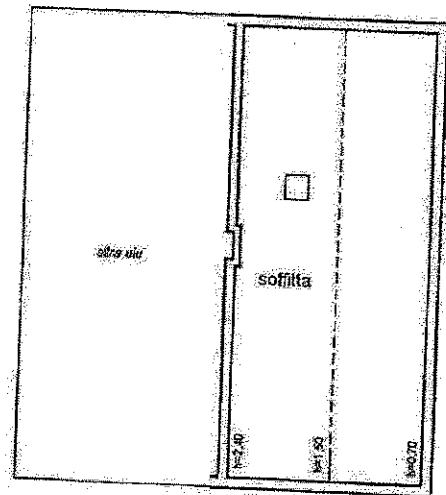
Scheda n. 1 Scala 1:200



piano terra
h=3,05



piano seminterrato



piano primo
(soffitto)



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2017 - Comune di MONTIGNOSO (F679) - Foglio: 13 - Particella: 22 - Subalterno: 8
VIA A. GORI n. 42 piano: S1-T-1;

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2 COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI

Prezzo caratteristiche	Globali dati		
	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	97.500,00	155.000,00	Inognita
Data DAT (mesi)	4	19	0
Superficie principale SUP (mq)	73,00	65,00	77,00
Balconi BAL (mq)	4,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorinnesa BOX (mq)	0,00	81,00	0,00
Altre superfici (mq) PORTICO	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	3,00	12,00	38,00
Servizi SER (n)	50,00	240,00	93,00
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	1	1	1
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Impianto idrico	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	1	1	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	1	0	0
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2	2	1

2.1 Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,050
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,400
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(PORT)/p(SUP)	0,350
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	85,00
Costo intervento manut est. (€)	25.000,00
Costo intervento manut int. (€)	45.000,00

Formule	
F1	Senza area esterna
F2	Area con rapporto complementare
F3	Area con valore medio unitario
TIPO DI FORMULA RISULTANTE	
F3	
ATTENZIONE!	
NON DIGITARE NELLA CELLA SOPRASTANTE E-F33!	
LA FORMULA RISULTANTE (F1-F2-F3) CAMBIA	
AUTOMATICAMENTE A SECONDA DI QUANTO INSERITO	
NELLE CELLE C15-D18-E15-C37-C38	

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	7.000,00	Costo (€)	3.500,00
Vetustà (t)	20	Vetustà (t)	20
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	1.400,00	Costo dep. (€)	700,00
Riscaldamento Centralizzato		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	5.000,00
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	20
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	1.000,00
Impianto di condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	5
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00

3. Calcolo superficie commerciale	
SUP commerciale comparabile A	75,05
SUP commerciale comparabile B	101,60
SUP commerciale subject	90,30

4. Calcolo del prezzo marginale	
Prezzo medio comparabile A	1.242,50
Prezzo medio comparabile B	1.324,80
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	1.242,50

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE	
SUE comparabile A	85,00
SUE comparabile B	85,00
Prezzo marginale superficie esterna p(SUE)	85,00

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale			
		P...A	P...B
p(DAT) (€/mese)		406,25	645,83
p(SUP) (€/mq)		1.242,50	1.242,50
p(BAL) (€/mq)		310,63	310,63
p(TER)/p(SUP) (€/mq)		372,75	372,75
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)		497,00	497,00
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)		621,25	621,25
p(SUE) (€/mq)		434,88	434,88
p(SER) (€)		85,00	85,00
p(RIA) (€)		1.400,00	1.400,00
p(RIC) (€)		700,00	700,00
p(ELE) (€)		0,00	0,00
p(CON) (€)		1.000,00	1.000,00
p(IMP) (€)		0,00	0,00
p(LIV) (€)		0,00	0,00
p(STMe) (€)		665,35	1.650,00
p(STMi) (€)		25.000,00	25.000,00
		45.000,00	45.000,00
6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica			
		Unità A	Unità B
PRZ	(€)	97.500,00	155.000,00
DAT	(€)	-1.625,00	-12.270,83
SUP	(€)	4.970,02	14.910,06
BAL	(€)	-1.242,50	0,00
TER	(€)	0,00	0,00
CAN	(€)	0,00	0,00
BOX	(€)	0,00	-40.257,18
PORTICO	(€)	0,00	0,00
SUE	(€)	15.220,69	11.306,80
SER	(€)	3.655,00	-12.495,00
RIA	(€)	0,00	0,00
RIC	(€)	0,00	0,00
ELE	(€)	0,00	0,00
CON	(€)	0,00	0,00
IMP	(€)	0,00	0,00
LIV	(€)	0,00	0,00
STMe	(€)	-665,35	0,00
STMi	(€)	-25.000,00	-25.000,00
		-45.000,00	-45.000,00
PREZZI CORRETTI		47.512,85	46.193,86
Divergenza %		2,86%	
PREZZI CORRETTI		47.512,85	46.193,86
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ		50,00%	50,00%
VALORE ATTESC		46.859,36	
VALORE ARROTONDATO		€ 47.000,00	



METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2 COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI

Prezzo caratteristiche	1. Tabella dati		
	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	97.500,00	165.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	4	18	0
Superficie principale SUP (mq)	73,00	65,00	114,00
Balconi BAL (mq)	4,00	0,00	28,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	81,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq) PORTICO	3,00	12,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	50,00	240,00	268,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RJC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Impianto idrico	1	1	1
Livello del piano LIV (n)	1	0	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	2	2	1
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2	2	1

2. Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,050
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,400
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(PORT)/p(SUP)	0,350
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area-ed. (€/mq)	85,00
Costo intervento manuf. est. (€)	45.000,00
Costo intervento manuf. int. (€)	35.000,00

Formule	
F1	Senza area esterna
F2	Area con rapporto complementare
F3	Area con valore medio unitario
TIPO DI FORMULA RISULTANTE	
F3	
ATTENZIONE!	
NON DIGITARE NELLA CELLA SOPRASTANTE E-F33!	
LA FORMULA RISULTANTE (F1-F2-F3) CAMBIA	
AUTOMATICAMENTE A SECONDA DI QUANTO INSERITO	
NELLE CELLE C15-D16-E15-C37-C38	

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	7.000,00	Costo (€)	3.500,00
Vetustà (t)	20	Vetustà (t)	20
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	1.400,00	Costo dep. (€)	700,00
Riscaldamento Centralizzato		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	5.000,00
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	20
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	1.000,00
Impianto di condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	5
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00

3. Calcolo superficie commerciale	
SUP commerciale comparabile A	75,00
SUP commerciale comparabile B	101,80
SUP commerciale subject	121,00

4. Calcolo del prezzo marginals	
Prezzo medio comparabile A	1.242,50
Prezzo medio comparabile B	1.324,60
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	1.242,50

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE	
SUE comparabile A	65,00
SUE comparabile B	85,00
Prezzo marginale superficie esterna p(SUE)	85,00

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	406,25	645,83
p(SUP) (€/mq)	1.242,50	1.242,50
p(BAL) (€/mq)	310,63	310,63
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	372,75	372,75
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	497,00	497,00
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	621,25	621,25
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	434,88	434,88
p(SUE) (€/mq)	85,00	85,00
p(SER) (€)	1.400,00	1.400,00
p(RIA) (€)	700,00	700,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	1.000,00	1.000,00
p(CON) (€)	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	975,00	1.550,00
p(STMe) (€)	42.000,00	45.000,00
p(STMI) (€)	35.000,00	35.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	97.500,00	155.000,00
DAT (€)	-1.625,00	-12.270,83
SUP (€)	50.942,70	60.882,74
BAL (€)	7.455,03	8.697,53
TER (€)	0,00	0,00
CAN (€)	0,00	-40.257,16
BOX (€)	0,00	0,00
PORTICO (€)	-1.304,63	-5.218,52
SUE (€)	18.360,00	2.210,00
SER (€)	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	1.550,00
STMI (€)	-42.000,00	-45.000,00
PREZZI CORRETTI	94.328,10	90.593,76

Divergenza %

PREZZI CORRETTI	94.328,10	90.593,76
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 92.460,83	
VALORE ARROTONDATO	€ 93.000,00	

Il Perito
Geom. Fabio MUSETTI