

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Fallimento:

R.F. 31/2018

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegrini**

Curatori: **Dott. Gianluca Rossi e Dott. Matteo Bigini**

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Massimo Cristino Radicchi, Geometra Libero Professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Massa Carrara al n. 982, con studio in Massa Viale Eugenio Chiesa n. 17, C.T.U. del Tribunale di Massa, nominato C.T.U. del fallimento _____, e comunicata l'avvenuta nomina al GD con nota informativa del 17/01/2019, è stato incaricato di stimare i "beni Immobili facenti parte dell'attivo fallimentare compresi nel compendio immobiliare in Equi Terme – Fivizzano – MS.



Immobili da stimare:

Beni immobili in Comune di Fivizzano, località Equi Terme

- 1-** Piena proprietà su immobile a destinazione alberghiera , Via Noce Verde n. 20, censito al catasto fabbricati al **foglio 151 mappale 338 subalterno 1**
Terreni boschivi posti nelle immediate vicinanze di mq 7.387, censiti al catasto terreni **al foglio 153 mappali 3, 33 e 35, foglio 151 mappale 663.**

- 2-** Piena proprietà di un fabbricato in corso di ristrutturazione, destinato ad “attrezzature di interesse comune”, Via Delle Terme, censito al catasto fabbricati **al foglio 151 mappale 399 subalterni 3, 5 e 5.**

- 3-** Piena proprietà su fabbricato monofamiliare, destinato ad “attrezzature di interesse comune”, con terreno annesso, Via Noce Verde n. 12, censito al catasto fabbricati **al foglio 151 mappale 397.**
Porzione di terreni adiacenti di complessivi mq 91, censito al catasto terreni **al foglio 151 mappali 608, 609 e 647.**

Descrizione della località Equi Terme

La località Equi Terme è una frazione del comune di Fivizzano, nella provincia di Massa-Carrara, compresa nel territorio della Lunigiana nelle vicinanze del Pizzo d’Uccello della catena montuosa delle Alpi Apuane, inserita in un contesto territoriale collinare/montano a vocazione boschiva ; l’insediamento è situato in posizione di fondovalle e si sviluppa lungo il torrente Catenella affluente del Fiume Magra.

Equi Terme è distante circa 15 km da Fivizzano e 22 km dal casello autostradale di Aulla; da Aulla per raggiungere la località si percorre un tratto della strada statale per il Passo del Cerreto e circa 10 km di strada montana (Allegato n. 0.1).

La località Equi Terme è una nota località turistica, conosciuta per attrattive naturalistiche quali lo spettacolo naturale delle Grotte di Equi, le pareti rocciose meta di alpinisti e per la presenza di sorgenti termali di acque sulfuree che affiorano ad una temperatura di 30 gradi.

Agli inizi del ‘900 nasce lo stabilimento termale che si sviluppa negli anni successivi con padiglioni, piscine termali scoperte a formare un complesso organizzato per varie cure quali inalazioni, bagni speciali, docce e irrigazioni, cure mediche etc.



STIMA DELL'IMMOBILE N. 1

Piena proprietà su immobile a destinazione alberghiera, Via Noce Verde n. 20, censito al catasto fabbricati **al foglio 151 mappale 338 subalterno 1**.

Terreni boschivi posti nelle immediate vicinanze di mq 7.387, censiti al catasto terreni **al foglio 153 mappali 3, 33 e 35**.

Dati Catastali

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, comune censuario di Fivizzano con i seguenti identificativi (Allegato n. 1.1.1):

- Foglio **151** mappale **338** subalterno **1**, categoria D/2, rendita catastale € 4.012,00

Intestato a: _____ con sede in _____ Cf. _____, proprietà per 1/1

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 000047355 del 03/06/2002 (Allegato n. 1.2).

La planimetria catastale necessita di perfezionamento in quanto sono state rilevate modeste modifiche interne e la scala di emergenza, posta verso Ovest, insite sul mappale 562 di proprietà del Comune di Fivizzano, come da atto Notaio Silvia Flamigni del 20/12/2016 repertorio 1581 (Allegato n. 1.4.3) ; **detta scala dovrà essere scorporata dalla consistenza del mappale 338 sub. 1**.

Il CTU ha calcolato che le spese da sostenere per il perfezionamento degli atti catastali, comprensivi di spese tecniche e diritti di segreteria ammontano ad € 1.500,00 somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

La superficie catastale del mappale 338 è di mq 525 (Allegato n. 1.1.2)

I terreni sono identificati al Catasto Terreni dell'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, comune censuario di Fivizzano, con i seguenti identificativi (Allegato n. 1.1.3):

- Foglio **153** mappale **3**, qualità Seminativo irriguo, classe 4°, superficie mq 622, reddito dominicale € 0.96, reddito agrario € 0.45.
- Foglio **153** mappale **33**, qualità pascolo cespugliato, classe 1°, superficie mq 3.295, reddito dom. € 1.53, reddito agrario € 0.85.



- Foglio **153** mappale **35**, qualità Bosco ceduo, classe 4°, superficie mq 3.470, reddito dominicale € 0.36, reddito agrario € 1.08.
- Foglio **151** mappale **663**, qualità pascolo cespugliato, classe 2°, superficie mq 410, reddito dominicale € 0.13, reddito agrario € 0,06.

Ai fini della continuità catastale si precisa quanto segue: il mappale 633 di m 410 è stato originato dal frazionamento del mappale 662 a seguito di tipo mappale del 14/5/2002 protocollo n. 37835; in precedenza a seguito di variazione d'ufficio del 4/4/2002 prot. 00027289 il terreno che era identificato al foglio 153 mappale 1 di mq 512 ha assunto gli identificativi foglio 151 mappale 662

Beni immobili intestati a: _____ con sede in _____
 Cf. _____, proprietà per 1/1

Provenienza

A seguito atto di "Conferimento del Complesso Termale di Equi Terme" Notaio Carmelo La Rosa del 14/04/1987 repertorio n. 8621, trascritto il 07/05/1987 al n. 2648 di particolare (Allegato n. 1.4.1) , il Comune di Fivizzano ha conferito alla " _____ S.p.a" *il Complesso Termale - non suscettibile di altra destinazione – di Equi Terme, frazione del Comune di Fivizzano, che occupa un'area di catastali mq 12.509 circa – tra scoperto e coperto –sulla quale insistono la piscina scoperta; i fabbricati per albergo e ristorante, per deposito materiali, per le inalazioni e per le vasche per l'immersione, per la lavanderia e per gli uffici.....ed identificata al comune di Fivizzano: NCEU...:*

fg. 151 mapp. 338, p T-1-2 categoria D/2

fg. 151 mapp. 562 – 560 sub 2, p T-1, categoria D/8

fg. 151 mapp. 560 sub 1, p T, categoria C/6

NCT: fg 151 mapp. 357, 400, 401, 413

fg 153 mapp. 1, 3, 33, 35

In allegato all'atto le delibere di Consiglio Comunale n. 123 del 28/7/1986 e n. 309 del 9/4/1987.

Ai fini della continuità catastale si precisa quanto segue: il terreno al foglio 153 mappale 1 di mq 512 a seguito di variazione d'ufficio del 4/4/2002 prot. 00027289 ha assunto gli identificativi foglio 151 mappale 662; quest'ultimo mappale a seguito di tipo mappale del 14/5/2002 protocollo n. 37835 è stato frazionato ed ha generato la particela foglio 151 mappale 663 (già 662/a) di mq 410 oggetto di stima.

A seguito dello stesso tipo mappale n. 37835 del 8/5/2002 i mappali 662/b di mq 102, 413 di mq 17, 562/b di mq 106 e 338 di mq 300, del foglio 151 vengono soppressi ed danno origine al mappale 338 di mq 525.



Con verbale di assemblea straordinaria (Modifiche atto costitutivo Notaio Consoli Lucio del 30/1/2008 repertorio 13.777, registrato ad Aulla il 15/2/2008 n. 238, non trascritto, iscritto alla Camera di Commercio di Massa Carrara il 21/2/2008) la società

(in sigla S.P.A.) ha variato la proprie denominazione in (Allegato n. 1.4.2).

Successivamente, a seguito di rogito Notaio Silvia Flamigni del 20/12/2016 repertorio 1581 trascritto il 29/12/2016 al n. 8759 di particolare, i beni residui sono stati venduti dalla società

al Comune di Fivizzano (In allegato all'atto planimetria catastale dell'immobile venduto) (Allegato n. 1.4.3)

Confini – L'immobile confina con piazzale realizzato su Torrente Catenella, proprietà Comune di Fivizzano mappale 562, Via Noce Verde.

Titoli edilizi

- 1- Il fabbricato è composto da un blocco realizzato agli inizi degli anni 2000 e da un blocco preesistente realizzato prima del 1/9/1967; sull'atto di provenienza Notaio Carmelo La Rosa del 14/04/1987 repertorio n. 8621 (Allegato n. 1.4) il Dott. Giancarlo Fanfani (Sindaco del Comune di Fivizzano) *“attesta che tutti i fabbricati facenti parte del complesso trasferito sono stati costruiti all'inizio del secolo e comunque che le opere per la loro costruzione sono iniziate in data anteriore al 1/9/1967”*
- 2- Concessione edilizia n. 3841 del 4/11/1988 (Allegato n. 1.5), rilasciata a ██████████ presidente della ██████████ Spa, per l'esecuzione dei lavori di *“completamento della ristrutturazione dell'edificio aduso albergo sito in Equi Terme”* fg 150 mapp. 338; Il progetto prevede due corpi uno a destra e uno a sinistra in ampliamento del preesistente blocco, ampliamenti che successivamente non sono stati realizzati nella conformazione prevista dal progetto.
- 3- Concessione edilizia n. 6071 del 8/4/2000 (Allegato n. 1.6), rilasciata a alla società ██████████ Spa, per *“l'esecuzione degli*



interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili in loc, Via Noce Verde-Equi Terme - Ampliamento albergo termale per realizzazione di sala polivalente”; il progetto prevede la realizzazione di un corpo in ampliamento ad un solo piano, che corrisponde alla sala ristorante effettivamente realizzata.

Parere favorevole USL prot. 611 del 22/11/1999 (Allegato n. 1.6.8)

Parere idraulico favorevole prot. n. 5306 del 25/7/2000 (Allegato n. 1.6.9)

Lettera dell'Ufficio del Genio Civile di Massa Carrara prot. n. S/9659 del 16/01/2001 che comunica che in data 22/13/2000 è stata depositata la pratica n. 327/00 dalla ditta █████ Spa. (Allegato n. 1.6.10)

Comunicazione di inizio lavori del 31/07/2000 (Allegato n. 1.6.11)

- 4- Concessione Edilizia in variante n. 6118 del 02/01/2001; **il titolo edilizio non è stato rintracciato presso l'archivio del competente ufficio del Comune di Fivizzano,** si può dedurre il contenuto del progetto di variante dalla lettura della relazione tecnica a firma dei progettisti Arch █████ e dell'ing. █████ che a pag. 2 recita: *“Il progetto di ampliamento con variante in c.o. per realizzazione di sala polivalente (Concessione n. 6118 del 02/01/2001) consisteva, appunto, nella sopraelevazione di due piani dalla quota di estradosso del primo solaio fuori terra del fabbricato in corso di costruzione in adiacenza al lato nord dell'albergo esistente..etc”*

Inoltre la CE n. 6118 del 02/01/2001 compare più volte citata in diversi documenti rinvenuti all'interno dei fascicoli:

- Cartella richiesta CE in variante protocollo 5689/2002 (Allegato n. 1.8.1)
- Istruttoria dell'Ufficio edilizia privata del 28/8/2002 con riferimento alla richiesta CE in variante protocollo 5689/2002 (Allegato n. 1.8.2) e parere della commissione edilizia 2/4/2002 (Allegato n. 1.8.2)
- Comunicazione di fine lavori 27/5/2002 (Allegato n. 1.9)
- Attestazione di certificato di agibilità del 27/5/2002 (Allegato n. 1.10.1)

- 5- Concessione edilizia n. 6170 del 25/8/2001 (Allegato n. 1.7), rilasciata a alla società █████ Spa, per *“l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili in loc, Via Noce Verde-Equi Terme – Realizzazione di scala di emergenza all'Hotel █████”;*



Parere favorevole commissione edilizia integrata prot. 6977/2001 del 12/05/2001 (Allegato n. 1.7.4)

- 6- Richiesta di Variante in corso d'opera richiesta ai sensi dell'art. 39 della L.R. 52/99 protocollo n. 5689 del 27/3/2002 (Allegato n. 1.8.1)

All'interno del fascicolo sono stati rinvenuti i documenti:

- Istruttoria dell'Ufficio edilizia privata del 28/8/2002 con riferimento alla richiesta CE in variante protocollo 5689/2002 (Allegato n. 1.8.2)
- Parere favorevole della commissione edilizia 2/4/2002 (Allegato n. 1.8.2)
- Grafici datati marzo 2002, a firma del progettista/Direttore dei Lavori Ing. Ivo Carli, che rilevano il fabbricato così come effettivamente realizzato (Allegati dal n. 1.8.4 al n. 1.8.9)
- Relazione tecnica generale del 25/03/2002 a firma del progettista/Direttore dei Lavori Ing. Ivo Carli, (Allegato n. 1.8.10)
- Parere favorevole USL (Allegato n. 1.8.11)
- Pratica sismica in variante alla pratica S/327/00 depositata in data 25/02/2002 (Allegato n. 1.8.12)

- 7- Comunicazione di ultimazione lavori depositata in data 27/05/2002 prot. 9374 (Allegato n. 1.9)

- 8- Attestazione di Certificato di AGIBILITA' depositato il 27/05/2002 protocollo 9375 a firma del Direttore dei Lavori Ing. Ivo Carli (Allegato n. 1.10.1).

In allegato:

Lettera dell'Ufficio del Genio Civile di Massa Carrara prot. S/5840-6812 del 6/6/2002 che attesta: l'avvenuto deposito n. S/9659-S/2366 di prot. del 16.01.2001-2302.2002, l'attestato di avvenuto deposito della variante, la relazione del DL in cui si dichiara che i lavori sono conformi al progetto presentato, il collaudo redatto ai sensi Art 7 L05/11/1971 n. 1086 (Allegato n. 1.10.3)

Parere favorevole del Comando Provinciale Vigili Del Fuoco di Massa Carrara, Ufficio Prevenzione n. 3393/10919 del 08/05/2002 (Allegato n. 1.10.4)

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (Allegato n. 1.10.5)

Dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico (Allegato n. 1.10.5)

Conformità edilizia

Si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

- Modeste modifiche alle tramezzature interne.
- Realizzazione di nuova parete all'interno di uno dei vani del piano



sottotetto creando così un nuovo vano.

- Realizzazione di lucernai sulla copertura del blocco preesistente per l'illuminazione dei vani sottotetto.

Regolarizzabili mediante:

Per sanare le opere abusive sopra menzionate si dovrà provvedere all'inoltro c/o Comune di Fivizzano di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art 209 della LRT 65/2014 o ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente gli abusi.

I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene comprendenti spese tecniche e sanzioni amministrative sono state calcolate in € 4.500,00, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile. Nella cifra sono comprese anche eventuali opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente la realizzazione degli abusi.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 46/2002 (Allegato n. 0.4.1)

L'immobile a destinazione alberghiera, fg 151 mapp. 338, è compreso tra le "Aree private di pubblico interesse – Strutture ricettive e di ospitalità (alberghi, campeggi, R.S.A., etc.)"

Vincoli (Allegato n. 0.4.2):

Zona contigua del Parco regionale delle Apuane

Livello A di Tutela – Ambito Fluviale

Pericolosità idraulica – Fascia di rispetto per i corsi d'acqua privi della zonazione idraulica (art. 21 NTA ABM)

Territorio compreso nella fascia di 150 m da corso d'acqua pubblico.

I terreni, fg 153 mapp. 3 – 33 – 35, sono compresi tra il "Territorio coperto da boschi"

Vincoli (Allegato n. 0.4.3) :

Zona contigua del Parco regionale delle Apuane

Livello A di Tutela – Aree boscate

Livello D di tutela – Aree agricole interne alle OTOE



Area soggetta a vincolo idrogeologico
Pericolosità idraulica – Fascia di rispetto per i corsi d'acqua privi della zonazione idraulica (art. 21 NTA ABM)
Territorio compreso nella fascia di 150 m da corso d'acqua pubblico.

Occupazione: L'immobile è libero.

Descrizione dell'immobile 1

L'immobile a destinazione alberghiera, catastalmente individuato dal mappale 388, è situato nella punta posta ad est del complesso delle terme ed è stretto tra la Via Noce Verde e il Torrente Catenella (Allegati nn. 0.1 e 0.2).

Il fabbricato è formato da un blocco preesistente in struttura di muratura realizzato agli inizi del 900, composto da tre piani fuori terra più sottotetto ed un secondo blocco in ampliamento con struttura di cemento armato realizzato nei primi anni 2000, formato da tre piani fuori terra con tetto piano (Allegato n. 1.2).

L'ingresso principale dell'albergo è posto al centro della facciata lato nord del blocco preesistente che si affaccia sul piazzale che ricopre il Torrente Catenella; un ingresso secondario è posto sulla facciata lato ovest a diretto contatto con l'area scoperta del complesso termale ora di proprietà del Comune di Fivizzano.

I piani dell'albergo sono collegati da scala interna a doppia rampa ed ascensore; agli estremi dei corridoi centrali di distribuzione interna dei piani superiori sono state realizzate delle scale di uscita in struttura in acciaio, realizzate per il rispetto della normativa antincendio; **la scala con relativo ballatoio, posta verso OVEST, insiste sulla particella 562 che è di proprietà del Comune di Fivizzano**, come da atto Notaio Silvia Flamigni del 20/12/2016 repertorio 1581 (Allegato n. 1.4.3); **pertanto anche se detta scala è funzionalmente utilizzata dall'albergo ricade su proprietà di terzi e non può essere compresa nella consistenza del bene oggetto di stima.**

L'immobile al suo interno è così composto ai diversi piani (Allegato n. 1.2):

Piano terra – Blocco preesistente formato da Hall di ingresso, sala bar/tv, saletta ristorante, parte della cucina, saletta, vano direzione, corpo servizi con 3 wc, altro corpo servizi con 2 wc dotati di antibagno, locale machine, ascensore, scale di accesso ai piani superiori e corridoio di distribuzione; il nuovo blocco è formato dalla parte restante



della cucina, grande sala ristorante, piccola dispensa e locale caldaia con ingresso dall'esterno.

Piano primo - Blocco preesistente formato da dieci camere con bagno esclusivo, spogliatoio personale con wc dotato di antibagno, corridoio di distribuzione, ascensore e scale interne; il corpo scale centrale è isolato dai corridoi di distribuzione a destra e a sinistra da porte REI antincendio; il nuovo blocco è formato da sei camere con bagno esclusivo, wc di servizio, tre balconi posti verso NORD e terrazza

Piano secondo - Blocco preesistente formato da dieci camere con bagno esclusivo, spogliatoio personale con wc, corridoio di distribuzione, ascensore e scale interne; il corpo scale centrale è isolato dai corridoi di distribuzione a destra e a sinistra da porte REI antincendio; il nuovo blocco è formato da sei camere con bagno esclusivo, wc di servizio, tre balconi posti verso NORD.

Piano terzo o sottotetto- formato da sette ambienti mansardati distribuiti da corridoio centrale, bagno (non visionato), ascensore e scale; il corpo scale centrale è isolato dai corridoi di distribuzione a destra e a sinistra da porte REI antincendio; non è stato possibile prendere visione degli ambienti posti a sinistra del vano scala in quanto al momento del sopralluogo la porta REI era Bloccata; sempre allo stesso livello, sopra il nuovo blocco, esiste una terrazza o lastrico solare.

L'immobile presenta (vedi documentazione fotografica allegato n. 1.3):

Blocco preesistente

- Struttura in muratura di pietrame
- Tetto con struttura in legno
- Pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco
- Finestre in alluminio con vetrocamera e persiane anch'esse in alluminio
- Pavimentazione interna - Piano terra prevalenza di piastrelle in marmo e piastrelle in ceramica- Piano primo e secondo camere piastrelle in cotto .
- Soffitti - il piano terra è in parte controsoffittato ed in parte è coperto con volta a botte con mattoni a vista ed in parte è controsoffittato con controsoffitto in cartongesso – I soffitti dei piani superiori, sia nei disimpegni di distribuzione che nelle camere da letto sono controsoffittati con controsoffitto in cartongesso.
- Servizi igienici piano terra- pavimenti e rivestimenti in bagno, elementi sanitari in ceramica
- Camere al piano primo e secondo con piastrelle in cotto, bagno esclusivo con pavimento e rivestimento di piastrelle in ceramica, elementi sanitari in ceramica comprendenti vaso, bidet, lavabo e doccia.
- Sale con scalini ed alzate in marmo bianco in marmo, ringhiera in ferro con corrimano in legno

Nuovo blocco

- Struttura in pilastri e travi cemento armato
- Tetto piano con lastrico solare pavimentato praticabile



- Pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco
- Finestre in alluminio con vetrocamera
- Chiusura lato nord della grande sala del piano terra costituita da vetrata continua con struttura in alluminio formata da quadrotti rettangolari
- Pavimentazione interna - Piano terra prevalenza di piastrelle in marmo e piastrelle in ceramica- Piano primo e secondo corridoio di distribuzione piastrelle in cotto
- Soffitti – la grande sala pranzo del piano terra è controsoffittato con cartongesso con andamento curvilineo – I soffitti dei piani superiori, sia nei disimpegni di distribuzione che nelle camere da letto sono controsoffittati con controsoffitto in cartongesso.
- Camere al piano primo e secondo pavimento in parquet, bagno esclusivo con pavimento e rivestimento di piastrelle in ceramica, elementi sanitari in ceramica comprendenti vaso, bidet, lavabo e doccia.

Impianti

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idraulico sottotraccia
- Impianto di riscaldamento – elementi radianti termosifoni ed alcuni fancoil al piano terra.

Lo stato di manutenzione dell'immobile sia all'interno che all'esterno è mediocre.

Le finiture in genere appaiono invecchiate ed il fabbricato necessita di un intervento di straordinaria manutenzione per essere riportato in una condizione di ordinarietà .

Alla base dei muri del piano terra si è riscontrato, in alcuni punti, il deterioramento degli intonaci dovuti a umidità risalente per capillarità dal sottosuolo.

Al piano secondo del nuovo blocco in ampie porzioni del controsoffitto e nel corridoio di distribuzione ed all'interno delle camere si sono rilevate delle macchie umide scure che sono ascrivibili ad infiltrazioni discendenti provenienti dal sovrastante terrazzo o lastrico solare (Allegato n. 1.3.13-14 foto 37, 38, 39, 40)

La terrazza del piano secondo a copertura del nuovo blocco è praticabile ed è coperta con pavimentazione, in quadrotti di cemento rifiniti con granulato (Allegato n. 1.3. 14 foto 41, 42); si rileva la presenza di fenomeni vegetativi tra i giunti con piccole piante che affondano le proprie radici nel sottopavimento, fenomeni che, assieme alle infiltrazioni sul controsoffitto, pocanzi descritto, denotano un cattivo stato del manto di copertura che necessita di intervento . Considerato quanto osservato ed il tipo di pavimentazione, tenuto conto delle escursioni termiche (azione gelo/disgelo) a cui è soggetta la copertura con la presenza di ghiaccio durante l'inverno, è probabile che lo strato impermeabile sia danneggiato.

Un intervento risolutivo consisterebbe nella rimozione dell'attuale



pavimentazione con il relativo massetto, previo rifacimento del sottofondo, dello strato impermeabile, nonché della relativa posa di nuova pavimentazione.

Si stima che l'intervento di cui sopra comporterebbe una spesa di circa € 20.000,00.

Inoltre si rileva che il manto di copertura del tetto, con falde a padiglione, che copre il corpo preesistente è in un mediocre stato di manutenzione e necessita di un intervento manutentivo: alcuni elementi del manto di copertura sono da sostituire e necessitano una revisione generale del manto (Allegato n. 1.3. 15 foto 43, 44, 45)

Il CTU ha stimato che l'intervento comporterebbe una spesa di € 5.000,00 a cui devono essere aggiunti € 4.000,00 per l'istallazione delle linee vita imposte dalla normativa sulla sicurezza sui posti di lavoro.

Considerato che gli interventi sono necessari ed urgenti sia per il mantenimento in buon stato dell'immobile ed ancora più importanti nel caso l'albergo dovesse riprendere la propria attività, la spesa complessiva di € 30.000,00 sarà detratta dal valore di stima che si andrà a determinare in seguito.

I terreni boschivi censiti al catasto terreni al foglio 153 mappali 3, 33 e 35, sono situati nelle prossimità dell'albergo, posti verso sud oltre la strada Via Noce Verde (Allegati nn. 0.1, 0.2.1 e 0.3).

Detti terreni dalla strada salgono in forte pendenza verso monte e sono caratterizzati da una vegetazione boschiva incolta. (Allegato n. 1.3.18 foto nn. 52, 53 e 54).

Note:

- 1- Si evidenzia che nell'atto di provenienza, Notaio Carmelo La Rosa del 14/04/1987 repertorio n. 8621 (Allegato n. 1.4.1), con il quale il Comune di Fivizzano ha conferito alla "██████████ S.p.a" il Complesso Termale di Equi Terme", il venditore ha apposto un vincolo sull'immobile che dovrà essere: *“non suscettibile di altra destinazione”*
- 2- IL consiglio Regionale della Toscana con atto di “Obbligo e vincolo ai sensi della LR 17/2/1987 n. 13, notaio Carmelo La Rosa del 5/5/1982 rep 10.8312, trascritto il 14/05/1989 al n. 2094 di particolare la “██████████ S.P.A. si impegna a mantenere per se ed aventi diritto la gestione dell'attività esistente nel complesso termale per la durata di anni 7 (Vedi dettagli allegato n. 1.11)



VALUTAZIONE DEL BENE

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto del bene, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato delle unità in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Valutazione dell'immobile **Lotto n. 1**

STIMA DELL'IMMOBILE - ALBERGO foglio 151 mappale 338 sub 1						
e terreni foglio 153 mappali 3, 33 e 35, foglio 151 mappale 663						
PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq	VALORI PARZIALI
Sup. Lorda	Albergo	Terra	mq 480,00	X	€ 750,00	= € 360.000,00
Sup. Lorda	Albergo	Primo	mq 454,00	X	€ 750,00	= € 340.500,00
Sup. Lorda	Albergo	Secondo	mq 454,00	X	€ 750,00	= € 340.500,00
Sup. Lorda	Sottotetto	Sottotetto	mq 299,00	X	€ 350,00	= € 104.650,00
Sup. Lorda	Centrale Termica	Tarra	mq 10,00	X	€ 350,00	= € 3.500,00
Superficie	Balconi	Primo	mq 6,60	X	€ 180,00	= € 1.188,00
Superficie	Terrazza	Primo	mq 30,00	X	€ 180,00	= € 5.400,00
Superficie	Lastrico solare	terzo	mq 158,00	X	€ 130,00	= € 20.540,00
Superficie	Corte		mq 34,00	X	€ 70,00	= € 2.380,00
Superficie	Terreno boschivo fg 153	mapp 3	mq 622	X	€ 1,00	= € 622,00
Superficie	Terreno boschivo fg 153	mapp 33	mq 3.295	X	€ 1,00	= € 3.295,00
Superficie	Terreno boschivo fg 153	mapp 35	mq 3.470	X	€ 1,00	= € 3.470,00
Superficie	Terreno boschivo fg 151	mapp 663	mq 410	X	€ 1,00	= € 410,00
VALORE PARZIALE DELL'IMMOBILE						€ 1.186.455,00
A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione degli atti catastali						-€ 1.500,00
A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene						-€ 4.500,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE						€ 1.180.455,00
Spese da sostenere per il mantenimento dell'immobile						
Spese da sostenere per eliminare le infiltrazioni di acqua piovana che provengono dal lastrico solare dell'ultimo piano e dal manto di copertura del tetto						-€ 30.000,00
VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE						€ 1.150.455,00



STIMA DELL'IMMOBILE N. 2

Piena proprietà fabbricato in corso di ristrutturazione, destinato ad "Attrezzature di Interesse Comune - F/2", Via Delle Terme, censito al catasto fabbricati **al foglio 151 mappale 399 subalterni 3, 4 e 5.**

Dati Catastali

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, comune censuario di Fivizzano con i seguenti identificativi (Allegato n. 2.1):

- Foglio **151** mappale **399** subalterno **3**, categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 145, rendita catastale € 402.84

Intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 4588 del 12/04/1995, fg **151** mapp. **399** sub. **3** (Allegato n. 2.3.1).

- Foglio **151** mappale **399** subalterno **4**, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 116, rendita catastale € 288.70

Intestato a: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 4588 del 12/04/1995, fg **151** mapp. **399** sub. **4** (Allegato n. 2.3.2).

- Foglio **151** mappale **399** subalterno **5**, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 61, rendita catastale € 177.66

Intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 4588 del 12/04/1995, fg **151** mapp. **399** sub. **5** (Allegato n. 2.3.3).

Conformità degli atti catastali; le planimetria catastale sopra citate rappresentano il bene prima dell'intervento di ristrutturazione; **al momento la consistenza riportata in dette planimetrie non corrisponde allo stato di fatto.**

La mappa catastale riporta il vecchio perimetro del fabbricato ormai superato (Allegato n. 0.2).



Si dovrà procedere con l'inoltro di tipo mappale a perfezionamento che riporti la sagoma del fabbricato come realizzato, nonché alla successiva presentazione di denuncia di variazione per accatastamento, in corso di costruzione (F/3), con procedura DOCFA e relativo elaborato planimetrico allegato.

Il CTU ha calcolato che le spese da sostenere per il perfezionamento degli atti catastali ammontano ad € 3.500,00, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

Provenienza

A seguito atto di "Vendita" Notaio Vertere Morichelli del 01/06/2000 repertorio n. 4624, trascritto il 14/06/2000 al n. 46234 di particolare (Allegato n. 2.6) , ██████████

vendono alla "Società ██████████ S.p.a" *l'immobile nel Comune di Fivizzano, Frazione di Equi Terme, Via Noce Verde, fabbricato urbano ad uso civile abitazione, da terra a tetto, con adiacente corte..... nel NCEU al foglio 151, particelle 399/3.. cat. A/4, 399/4..cat A/4, 399/5.. cat. A/4.*

I beni compravenduti sono pervenuti ai venditori a seguito di successione legittima del sig. ██████████ deceduto il 30/05/1997 (denuncia 31 vol. 569 Aulla)

Ai fini della continuità catastale si precisa quanto segue: le particelle 399/3-4-5 derivano dalle particelle 399/1 NCT e 399/2 NCEU; la particella 399 ha incorporato le particelle 389 e 398.

E' condominiale tutto ciò che è per legge ed in particolare la corte esterna identificata dal sub. 6.

Con verbale di assemblea straordinaria (Modifiche atto costitutivo Notaio Consoli Lucio del 30/1/2008 repertorio 13.777, registrato ad Aulla il 15/2/2008 n. 238, non trascritto, iscritto alla Camera di Commercio di Massa Carrara il 21/2/2008) la società "Società per la

(in sigla) ha variato la proprie denominazione in ' ' (Allegato n. 1.4.2).

Confini – L'immobile censito al catasto urbano al foglio 151 mappale 399 confina con Via Noce Verde, mappali 397, 562, s.a.



Titoli edilizi e relativa documentazione

- 1- L'immobile è un fabbricato in corso di costruzione, soggetto ad un intervento demolizione e ricostruzione di un preesistente fabbricato residenziale che era stato edificato prima del 1/9/1967; sull'atto di provenienza Notaio Vertere Morichelli del 01/06/2000 repertorio n. 4624 (Allegato n. 2.6) i venditori dichiarano che *“che i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati e terminati in data anteriore al giorno 1/9/1967”*

- 2- Concessione edilizia n. 6213 del 6/5/2002 (Allegato n. 2.7), rilasciata a _____ per l'esecuzione dei lavori di *“Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato per la realizzazione centro estetico in Equi Terme”* fg 150 mapp. 339-397; Il progetto prevede la demolizione del preesistente fabbricato e la ricostruzione dello stesso ingombro, sagoma e posizione leggermente differente, destinando il nuovo edificio a centro estetico e piscina coperta, collegate tramite passerella alla struttura esistente posta di fronte verso nord.
Comunicazione di inizio lavori inviata in data 21/5/2002 (Allegato n. 2.7.7)

- 3- Denuncia di Inizio Attività pratica edilizia n. 10 del 26/01/2009 per i lavori di *“Manutenzione straordinaria del nuovo padiglione per realizzazione di piscina coperta e fangoterapia”*, inoltrata da _____ presidente della _____ (all'interno del fascicolo non sono stati ritrovati e grafici di progetto) (Allegato n. 2.8)

- 4- Denuncia di Inizio Attività pratica edilizia n. 105 del 25/06/2009 (in variante alla DIA n. 10 del 26/01/2009) per i lavori di *“Ristrutturazione del complesso termale di Equi Terme realizzazione delle strutture di fangoterapia e piscina coperta nel nuovo padiglione”*, inoltrata da _____ presidente della T _____ (Allegato n. 2.9)
All'interno del fascicolo:
Autorizzazione paesaggistica prot. 8414 del 09/05/2009 con parere Soprintendenza prot. n. 8907 del 21/05/2009 (Allegato n. 2.9.3/4)
Relazione tecnica (Allegato n. 2.9.5)
Grafici architettonici

- 5- Delibera di consiglio comunale n. 91 del 21/12/2009, avente per



oggetto "l'adeguamento funzionale e ristrutturazione edificio per servizi e prestazioni terapeutiche annesso al complesso".

Deroga ai sensi dell'art. 14 DPR 380/2001, altezza max e limite max di densità fondiaria fissati dal vigente PRG" con la quale il Comune di Fivizzano delibera "Di autorizzare la deroga al limite massimo di densità fondiaria e all'altezza massima....degli intervento di ristrutturazione edilizia sul fabbricato ad uso termale, ubicato in Equi Terme.. fg 151 mapp. 399, 397, 609 e 647...."(Allegato n. 2.10)

- 6- Atto unilaterale d'obbligo Notaio Lucio Consoli del 1/9/2010 repertorio n. 15.289, trascritto il 8/9/2010 al n. 5754 di particolare (Allegato n. 2.11), richiamata la Delibera di consiglio comunale n. 91 del 21/12/2009, con il quale la società S.P.A. ha dichiarato di : *Vincolare alla specifica destinazione d'uso "attrezzature di interesse comune – F/2" per evitare ora ed in futuro, qualunque uso commerciale, residenziale della struttura di progetto" il complesso edilizio da costruirsi sul compendio descritto in premessa.... Il tutto censito nel catasto fabbricati al fg 151 mappale 399 sub 3, 4 e 5, mappale 397, nel catasto terreni fg 151 mappali 609, 647-*
- 7- Permesso di costruire n. 6626 del 8/10/2010 per "l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili in loc. Equi Terme di Fivizzano" a nome di _____ I _____, in variante alla DIA n. 10 del 26/01/2009 e DIA n. 105 del 25/06/2009 per i lavori di "Ristrutturazione del complesso termale di Equi Terme realizzazione delle strutture di fangoterapia e piscina coperta nel nuovo padiglione" (Allegato n. 2.12)
Il progetto prevede, tra l'altro, la realizzazione di un porticato che colleghi la nuova struttura con il vecchio padiglione, l'isolamento termico del fabbricato e la sistemazione delle terre esterne.
All'interno del fascicolo:
Parere dell'Area urbana e Paesaggio del Comune di Fivizzano" prot. 4815 del 19/3/2010 (Allegato n. 2.12.2)
Parere USL prot. 1272 del 15/4/2010 (Allegato n. 2.12.3)
Relazione tecnica a firma del progettista (Allegato n. 2.12.4)
Grafici di progetto

Conformità edilizia

Si sono rilevate minime difformità di seguito elencate:

Leggere modifiche interne;

Realizzazione di due aperture finestrate al piano secondo, poste sulla facciata lato est, in difformità al presente titolo edilizio.



Regolarizzabili mediante:

Per sanare le opere abusive sopra menzionate si dovrà provvedere all'inoltro al Comune di Fivizzano di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art 209 della LRT 65/2014 o ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente gli abusi.

I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene comprendenti spese tecniche e sanzioni amministrative sono state calcolate in € 4.000,00, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile. Nella cifra sono comprese anche eventuali opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente la realizzazione degli abusi.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46/2002 (Allegato n. 0.4.1)

L'immobile a destinazione alberghiera, fg 151 mapp. 399, è compreso tra le "Aree private di pubblico interesse – Strutture ricettive e di ospitalità (alberghi, campeggi, R.S.A., etc.)"

Vincoli (Allegato n. 0.4.4):

Zona contigua del Parco regionale delle Apuane

Livello A di Tutela – Ambito Fluviale

Pericolosità idraulica – Fascia di rispetto per i corsi d'acqua privi della zonazione idraulica (art. 21 NTA ABM)

Territorio compreso nella fascia di 150 m da corso d'acqua pubblico.

Occupazione: L'immobile è libero e inagibile.

Descrizione dell'immobile

L'immobile è situato nel Comune di Fivizzano (MS) in località Equi Terme, Via Delle Terme, nei pressi o in adiacenza delle già descritte Terme di Equi. (Allegato n. 1.1.1 e 1.1.2) e consiste in un fabbricato allo stato grezzo con terreno pertinenziale annesso.

In precedenza il fabbricato era formato da tre unità abitative dislocate su tre piani fuori terra, la cui consistenza è riscontrabile dalla visione delle planimetrie catastali depositate all'Ufficio del territorio (Allegati nn.



2.3.1, 2.3.2 e 2.3.3.).

A partire dall'anno 2002 è iniziato un intervento di ristrutturazione; lo stesso prevedeva la demolizione del preesistente fabbricato e la conseguente ricostruzione di un nuovo ed nuovo edificio di sagoma leggermente differente e di simile posizione sul lotto.

L'intervento prevede il cambio di destinazione da residenziale a "padiglione per realizzazione di piscina coperta e fangoterapia"; l'obiettivo è la realizzazione di spazi in ampliamento e funzionali all'attività termale svolta dalla società

Il rilascio della concessione edilizia, a seguito di "atto unilaterale d'obbligo edilizio" Notaio Consoli Lucio in data 01/09/2010 rep. 15289/6839 a favore del Comune di Fivizzano (Allegato n. 2.11), è stata condizionata a apposizione di vincolo alla specifica destinazione d'uso di *"Attrezzature di interesse comune-F/2" "per evitare ora ed in futuro, qualunque uso commerciale, residenziale della struttura di progetto.... In conformità alla delibera di Consiglio Comunale n. 91 de 30/11/2009"*

I lavori sono stati interrotti nell'anno 2010 ed attualmente il fabbricato si presenta nello stato di **"Edificio al grezzo"**.

Stato di avanzamento dei lavori (Vedi documentazione fotografica Allegato n. 2.5)

Opere realizzate:

- Struttura costituita da pilastri e travi in cemento armato
- Solai in latero cemento
- Realizzato l'invaso in cemento armato della piscina al piano terra
- Tamponamento in mattoni tipo "Poroton"
- Tramezzature interne in mattoni forati lasciati al grezzo
- Finitura delle pareti esterne Realizzato l'intonaco a cappotto fino alla stesa di pastina fine
- Soglie di finestre e portefinestre al piano primo e secondo
- Manto di copertura di tegole in cotto
- Opere da lattoniere canale del tetto e pluviali

Opere da realizzare:

- Intonaci interni
- Pavimentazioni e rivestimenti interni
- Infissi interni ed esterni
- Verniciature ed altre finiture minori
- Impianto elettrico
- Impianto idraulico
- Impianto riscaldamento
- ISTALLAZIONE ascensore
- Completamento finiture piscina interna e relativi impianti
- Sistemazioni esterne

Lo stato dell'immobile è Comunque ben evidenziato dalla documentazione fotografica di cui all'allegato n. 2.5 e dai grafici eseguiti dopo il rilievo dell'immobile allegato n. 2.4.



Il progetto depositato in Comune prevede la realizzazione dei seguenti spazi interni (Allegati nn. 2.12.7 e 2.12.8 – tavole di progetto dell'ultimo titolo abilitativo):

Piano terra - piscina interna, disimpegno, servizio disabili, n. 2 spogliatoi dotati di wc e docce, porticato

Piano primo – Ingresso/accoglienza con scala di accesso I piano secondo, spogliatoio personale, 5 ambulatori, corridoio, attesa, ingresso sul retro, n. 2 spogliatoio con servizio igienico, terrazza.

Piano secondo – palestra, sala d'attesa, n. 2 spogliatoi con bagno e docce, n. 2 wc con disimpegno, n. 2 ripostigli, disimpegno.

Nei tre piani è stato predisposto il vano per l'installazione dell'ascensore.

Il terreno, libero di pertinenza del fabbricato, è da sistemare a giardino.

VALUTAZIONE DEL BENE

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto del bene, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato delle unità in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Valutazione dell'immobile Lotto n. 2

STIMA DEL FABBRICATO - in corso di costruzione						
foglio 151 mapale 399 sbalterni 3, 4 e 5						
PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq	VALORI PARZIALI
Sup. Lorda	Piano Terra	Terra	mq 223,00	X	€ 380,00	= € 84.740,00
Sup. Lorda	Cure termali	Terra	mq 199,00	X	€ 380,00	= € 75.620,00
Sup. Lorda	Cure termali	Primo	mq 199,00	X	€ 380,00	= € 75.620,00
Superficie	Terraza	Primo	mq 54,00	X	€ 100,00	= € 5.400,00
Sup. Lorda	Porticato	Terra	mq 29,00	X	€ 150,00	= € 4.350,00
Superficie	Corte pertinenziale	Terra	mq 149,00	X	€ 30,00	= € 4.470,00
VALORE PARZIALE DELL'IMMOBILE						€ 250.200,00
A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione degli atti catastali						-€ 3.500,00
A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene						-€ 4.000,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE						€ 242.700,00



STIMA DELL'IMMOBILE N. 3

Piena proprietà su fabbricato monofamiliare, con vincolo di destinazione a "Attrezzature di Interesse Comune - F/2" con terreno annesso, Via Noce Verde n. 12, censito al catasto fabbricati **al foglio 151 mappale 397**.

Porzione di terreni adiacenti di complessivi mq 91,00, censiti al catasto terreni **al foglio 151 mappali 608, 609 e 647**.

Dati Catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, comune censuario di Fivizzano, con i seguenti identificativi (Allegato n. 3.1.1):

- . Foglio **151** mappale **397**, categoria A/4, classe 5°, consistenza vani 4, superficie catastale mq 66, rendita catastale € 206,58

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 164 del 8/6/1979 (Allegato n. 3.2)

Beni intestati al catasto fabbricati a: _____ proprietà per 1/1.

Al Catasto Terreni la superficie catastale del terreno censito al foglio 151 mappale 397 è di mq 185 (Allegato n. 3.1.2)

I terreni sono identificati al Catasto Terreni dell'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune censuario di Fivizzano, con i seguenti identificativi (Allegato n. 3.1.3):

- Foglio **151** mappale **608**, qualità pascolo, classe 1°, superficie mq 7, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01.
- Foglio **151** mappale **609**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 4°, superficie mq 46, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,06.
- Foglio **151** mappale **647**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 4°, superficie mq 38, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,05.

Provenienza

A seguito atto di "Vendita" Notaio Lucio Consoli del 04/08/1999 repertorio n. 3507, trascritto il 11/08/1999 al n. 4893-94 di particolare (Allegato n. 3.4), nel quale:

1) Boni Flora Anna Maria vendono alla " _____
_____ S.p.a" (_____) *l'immobile nel Comune di*



Fivizzano, Frazione di Equi Terme, Via Noce Verde 12, fabbricato di civile abitazione.....con circostante terreno pertinenziale annesso... al NCEU.. foglio 151, particelle 397.. cat. A/4.. al NCT. foglio 151mappali 608..609

2) [REDACTED] e [REDACTED] vendono alla [REDACTED] per terreno edificabile nel Comune di Fivizzano,.. al NCT. foglio 151mappali 647.

Con verbale di assemblea straordinaria (Modifiche atto costitutivo Notaio Consoli Lucio del 30/1/2008 repertorio 13.777, reg. ad Aulla il 15/2/2008 n. 238, **non trascritto**, iscritto alla Camera di Commercio di Massa Carrara il 21/2/2008) la società "Società |

proprie denominazione in [REDACTED] (Allegato n. 1.4.2).

Confini – L'immobile confina con Via Noce Verde, terreni mappali 396, 399, 562, s.a.

Titoli edilizi e relativa documentazione

- 1- Il fabbricato oggetto di stima è stato edificato prima del 01/09/1967, come dichiarato dai venditori nell'atto di provenienza Notaio Lucio Consoli del 04/08/1999 repertorio n. 3507, trascritto il 11/08/1999 al n. 4893-94 di particolare
- 2- Il fabbricato mappale 397 ed i terreni mappali 609 e 647, sono stati compresi nell'intervento edilizio di cui al lotto n. 2 precedente e quindi vincolati nell'Atto unilaterale d'obbligo Notaio Lucio Consoli del 1/9/2010 repertorio n. 15.289, trascritto il 8/9/2010 al n. 5754 di particolare (Allegato n. 2.11), richiamata la Delibera di consiglio comunale n. 91 del 21/12/2009, con il quale la società [REDACTED] ha dichiarato di : *Vincolare alla specifica destinazione d'uso "attrezzature di interesse comune – F/2" per evitare ora ed in futuro, qualunque uso commerciale, residenziale della struttura di progetto" il complesso edilizio da costruirsi sul compendio descritto in premessa.... Il tutto censito nel catasto fabbricati al fg 151 mappale 399 sub 3, 4 e 5, mappale 397, nel catasto terreni fg 151 mappali 609, 647-*

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Regolamento Urbanistico approvato con



Delibera di Consiglio Comunale n. 37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46/2002 (Allegato n. 0.4.1)

L'immobile fg 151 mapp. 397e terreni annessi, è compreso tra le "Aree private di pubblico interesse – Strutture ricettive e di ospitalità (alberghi, campeggi, R.S.A., etc.)" (Allegato n. 0.4.5)

Vincoli:

Zona contigua del Parco regionale delle Apuane

Territorio compreso nella fascia di 150 m da corso d'acqua pubblico.

Occupazione: L'immobile è libero.

Descrizione dell'immobile

L'immobile è situato nel Comune di Fivizzano (MS) in località Equi Terme, Via Noce Verde, nei pressi o in adiacenza delle già descritte Terme di Equi. (Allegato n. 0.2.2) e consiste in un vecchio fabbricato monofamiliare su due piani con terreno pertinenziale annesso.

Si accede alla proprietà dalla strada Comunale posta verso sud in adiacenza ad uno dei lati del lotto oppure da un porzione di terreno che fa parte del complesso termale, di proprietà del Comune di Fivizzano.

L'edificio comprende un appartamento formato da cucina e cantina al piano terra e da due camere al piano primo collegate alla cucina del piano terra da una vecchia scala interna in legno (Allegato n. 3.2).

L'immobile presenta (vedi documentazione fotografica allegato n. 3.3):

- Struttura in muratura portante
- Solai con struttura di legno a vista
- Tetto con struttura in legno e manto di copertura in tegole di cotto
- Pareti esterne pietra a vista
- Pareti interne rifinite ad intonaco
- Finestre in legno con scuri a battente anch'essi in legno
- Porte interne in legno massello (Stato manut. pessimo)
- Portoncino di ingresso in legno massello (Stato manut. pessimo)
- Pavimentazione interna piastrelle di graniglia
- Impianto elettrico a vista non a norma
- Impianto idraulico sottotraccia
- Impianto di riscaldamento assente

Stato di manutenzione dell'immobile sia all'interno che all'esterno è pessimo.

Il fabbricato necessita di un intervento di ristrutturazione, previa verifica strutturale, rinforzo o sostituzione delle strutture portanti verticali,



rifacimento degli impianti e delle finiture in interne e quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, con realizzazione di almeno un servizio igienico per rendere l'unità abitabile.

L'area pertinenziale che circonda il fabbricato è incolta e da destinare a giardino.

Nota: Il fabbricato censito al fg 151 mapp. 397, i terreni mapp.li 609, 647, unitamente al fabbricato fg 151 mapp. 399 sub 3, 4 e 5, nel contesto dei lavori di ristrutturazione con demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione, iniziato nell'anno 2002, a seguito di "atto unilaterale d'obbligo edilizio" Notaio Consoli Lucio in data 01/09/2010 rep. 15289/6839 a favore del Comune di Fivizzano, detti immobili sono stati condizionati a apposizione di vincolo alla specifica destinazione d'uso di "Attrezzature di interesse comune-F/2" "per evitare ora ed in futuro, qualunque uso commerciale, residenziale della struttura di progetto.... In conformità alla delibera di Consiglio Comunale n. 91 de 30/11/2009"

VALUTAZIONE DEL BENE

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto del bene, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato delle unità in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Valutazione dell'immobile **Lotto n. 3**

STIMA DEL FABBRICATO - foglio 151 mappale 397						
e dei terreni foglio 151 mappali 608, 609 e 647						
PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq	VALORI PARZIALI
Sup. Lorda	Residenza	Terra	mq 18,00	X	€ 350,00	= € 6.300,00
Sup. Lorda	Residenza	Primo	mq 36,00	X	€ 350,00	= € 12.600,00
Sup. Lorda	Cantina	Terra	mq 18,00	X	€ 350,00	= € 6.300,00
Superficie	Terreno scoperto mapp. 397		mq 149	X	€ 10,00	= € 1.490,00
Superficie	Terreno mapp. 608		mq 7	X	€ 10,00	= € 70,00
Superficie	Terreno mapp. 609		mq 46	X	€ 10,00	= € 460,00
Superficie	Terreno mapp. 647		mq 38	X	€ 10,00	= € 380,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE						€ 27.600,00



RIEPILOGO VALUTAZIONI

Dati di sintesi degli immobili di cui ai lotti nn. 1-2-3				
IMMOBILE	COMUNE	DATI CATASTALI	VALORE	VALORI DI VENDITA
Albergo	Fivizzano	fg 151 m338 sub 1	1.178.658,00 €	
Terreno	Fivizzano	fg 153 mapp. 3, 33, 35	7.387,00 €	
Terreno	Fivizzano	fg 151 mapp. 663	410,00 €	
VALORE LOTTO N. 1			1.186.455,00 €	€ 1.150.455,00
Fabbricato in corso di costruzione	Fivizzano	fg 151 mapp.399 sub 3-4-5	250.200,00 €	
VALORE LOTTO N. 2			250.200,00 €	€ 242.700,00
Fabbricato monofamiliare	Fivizzano	fg 151 mapp. 397	26.690,00 €	
Terreni	Fivizzano	fg 151 mapp. 608-609-647	910,00 €	
VALORE LOTTO N. 3			27.600,00 €	€ 27.600,00
TOTALE VALORI DI STIMA			1.464.255 €	
TOTALE VALORI DI VENDITA Lotti 1-2-3				€ 1.420.755,00

Formalità iscritte

Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, relativamente ai beni in perizia, risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni immobili stimati.

- **Ipoteca Volontaria iscrizione del 13/07/2001 n. 968 di particolare**, di € 2.500.00,00, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] S.p.a, che grava sui beni immobili in Fivizzano foglio 151 mappale 338 e 413.
- **Ipoteca Volontaria iscrizione del 26/11/2009 n. 2053 di particolare**, di € 890.000,00, a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA, contro [REDACTED] che grava sui beni immobili in Fivizzano NCEU foglio 151 mappale 562 sub. 1 e mapp. 338 sub 1, NCT foglio 153 mappali 33, 35. (annotazione 12/01/2012 n. 37 – restrizione di beni riguarda altri beni fg. 151 mapp.li 776 e 777)



- **Ipoteca Volontaria, iscrizione del 16/12/2010 n. 2164 di particolare**, di € 310.000,00, a favore della BANCA APUANA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSA CARRARA SPA, contro S.p.a, che grava sui beni immobili in Fivizzano NCEU foglio 151 mappale 397, e mapp. 399 subalterno 3, 4 e 5
- **Pignoramento immobiliare, trascrizione del 24/12/2013 al n. 8209 del registro particolare**, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro , sui beni immobili in Fivizzano NCEU foglio 151 mappale 338, mappale 413
- **Decreto di ammissione a concordato preventivo, trascrizione del 29/01/2014 al n. 661 del registro particolare**, a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA contro [REDACTED], sui beni immobili in Fivizzano NCEU foglio 151 mappale 397, mappale 399 subalterni 3, 4 e 5, mappale 338 sub. 1, mappale 562 sub 2, NCT foglio 151 mappali 608, 609, 647, foglio 153 mappali 3, 33, 35, 663.
- **Ipoteca Giudiziale, iscrizione del 18/09/2014 n. 793 di particolare** , di € 60.000,00, a favore della CASSA DI RISPRMIO DI CARRARA SPA, contro [REDACTED] che grava sui beni immobili in Fivizzano NCEU foglio 151 mappale 399 subalterno 3, 4 e 5, mappale 397, NCT foglio 151 mappali 609, 647
- **Ipoteca Legale, iscrizione del 09/04/2015 n. 346 di particolare**, di € 2.570.982,08, a favore di EQUITALIA CENTRO S.p.a, che grava sui beni immobili in Fivizzano NCEU foglio 151 mappale 397, mappale 399 subalterni 3, 4 e 5, mappale 338 sub. 1, mappale 562 sub 2, NCT foglio 151 mappali 608, 609, 647, foglio 153 mappali 3, 33, 35, 663.
- **Decreto di ammissione a concordato preventivo, trascrizione del 08/07/2015 al n. 4128 del registro particolare**, a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA contro [REDACTED], sui beni immobili in Fivizzano NCEU foglio 151 mappale 397, mappale 399 subalterni 3, 4 e 5, mappale 338 sub. 1, mappale 562 sub 2, NCT foglio 151 mappali 608, 609, 647, foglio 153 mappali 3, 33, 35, 663.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento, trascrizione del 19/10/2018 n. 7194 del registro particolare**, a favore della MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO contro [REDACTED] S.P.A., sui beni immobili in Fivizzano NCEU foglio 151 mappale 397, mappale 399 subalterni 3, 4 e 5, mappale 338 sub. 1, NCT foglio 151 mappali 608, 609, 647, foglio 153 mappali 3, 33, 35, 663.



FOMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerate le caratteristiche dei bene immobili periziati il C.T.U. consiglia di porli in vendita in un tre lotti ai prezzi arrotondati che seguono:

Lotto n. 1 – Piena proprietà su immobile a destinazione alberghiera, in Comune di Fivizzano, località Equi Terme, Via Noce Verde n. 20, distribuito su tre piani fuori terra oltre e sottotetto, censito al catasto fabbricati al foglio **151** mappale **338** subalterno **1**, categoria D/2, rendita catastale € 4.012,00, oltre a terreni posti nelle immediate vicinanze così censiti al Catasto Terreni:

Foglio **153** mappale **3**, qualità Seminativo irriguo, classe 4°, superficie mq 622, reddito dominicale € 0.96, reddito agrario € 0.45.

Foglio **153** mappale **33**, qualità pascolo cespugliato, classe 1°, superficie mq 3.295, reddito dominicale € 1.53, reddito agrario € 0.85.

Foglio **153** mappale **35**, qualità Bosco ceduo, classe 4°, superficie mq 3.470, reddito dominicale € 0.36, reddito agrario € 1.08.

Foglio **151** mappale **663**, qualità pascolo cespugliato, classe 2°, superficie mq 410, reddito dominicale € 0.13, reddito agrario € 0,06.

Sono presenti delle parti abusive da sanare e/o demolire come specificato nella perizia in atti.

Prezzo di vendita € 1.150.455,00

(Euro Unmilione centocinquantamilaquattrocentocinquantacinque/00)

Lotto n. 2 – Piena proprietà fabbricato in corso di ristrutturazione, formato da tre piani fuori terra e terreno annesso, destinato ad "Attrezzature di Interesse Comune-F/2", in Comune di Fivizzano, località Equi Terme, Via Delle Terme, censito al Catasto fabbricati al **foglio 151 mappale 399:**

subalterno **3**, categoria A/4, classe 6°, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 145, rendita catastale € 402.84;

subalterno **4**, categoria A/4, classe 4°, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 116, rendita catastale € 288.70

subalterno **5**, categoria A/4, classe 4°, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 61, rendita catastale € 177.66

Sono presenti delle parti abusive da sanare e/o demolire come specificato nella perizia in atti.

Prezzo di vendita € 273.000,00

(Euro Duecentosettantatremila/00)



Lotto n. 3 – Piena proprietà su fabbricato monofamiliare disposto su due piani fuori terra, con vincolo di destinazione a “Attrezzature di Interesse Comune-F/2” con terreno annesso, in Comune di Fivizzano località Equi Terme, Via Noce Verde n. 12, censito al catasto fabbricati al foglio **151** mappale **397**, categoria A/4, classe 5°, consistenza vani 4, superficie catastale mq 66, rendita catastale € 206,58, con annessi adiacenti terreni censiti al catasto terreni al **foglio 151:**

mappale **608**, qualità pascolo, classe 1°, superficie mq 7, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01.

mappale **609**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 4°, superficie mq 46, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,06.

mappale **647**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 4°, superficie mq 38, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,05.

Prezzo di vendita € 27.600,00
(Euro Ventisettemilaseicento/00)

o o o o o

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa 02/04/2019

Il C.T.U.

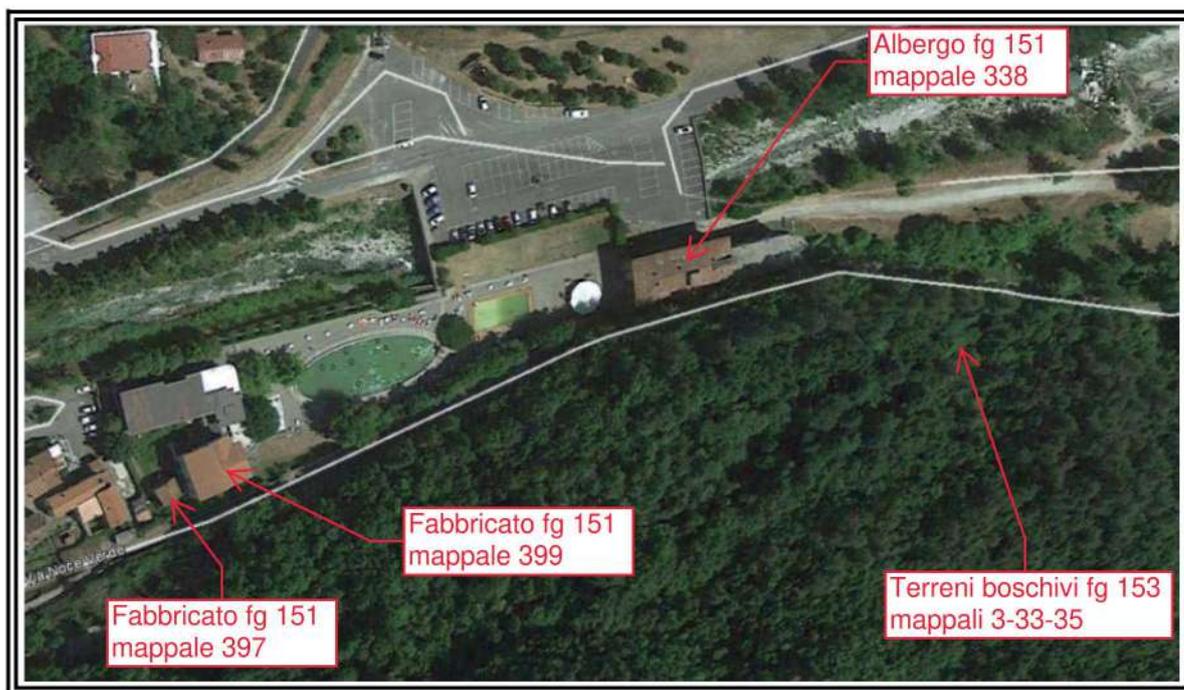
Geom Massimo Cristino Radicchi



**STRADARIO CON INDICAZIONE DELLA LOCALITA'
DOVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI DA PERIZIARE**
Comune di Fivizzano – Località Equi Terme



**VISTA AEREA
DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**



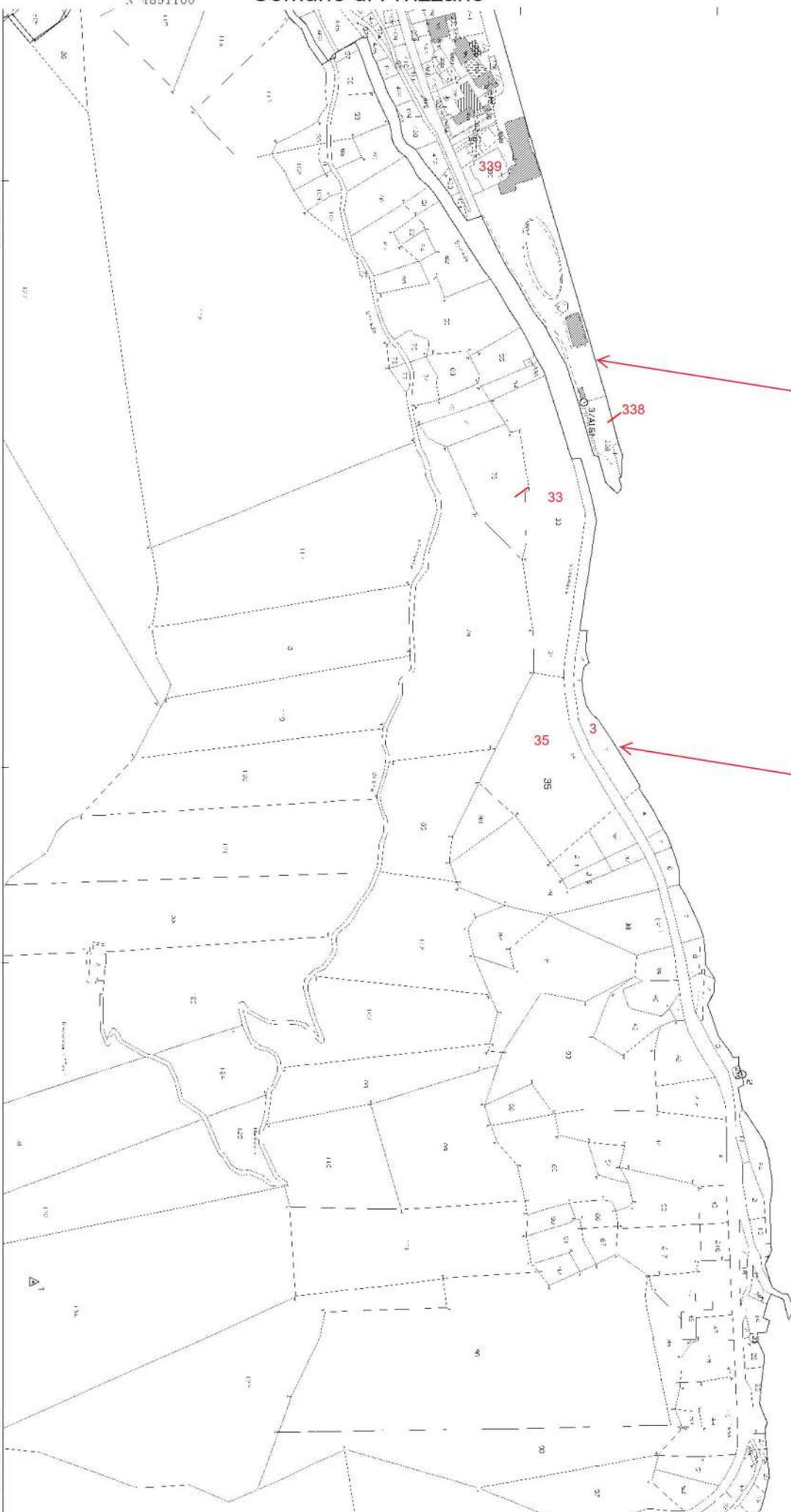
STRALCIO MAPPA CATASTALE
Comune di Fivizzano

Allegato n. 0.2.1

N 4891100

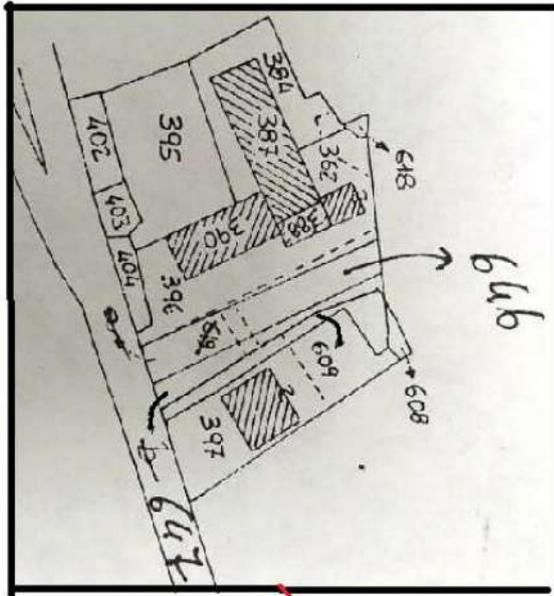
E 1593300

I Particellari: 35

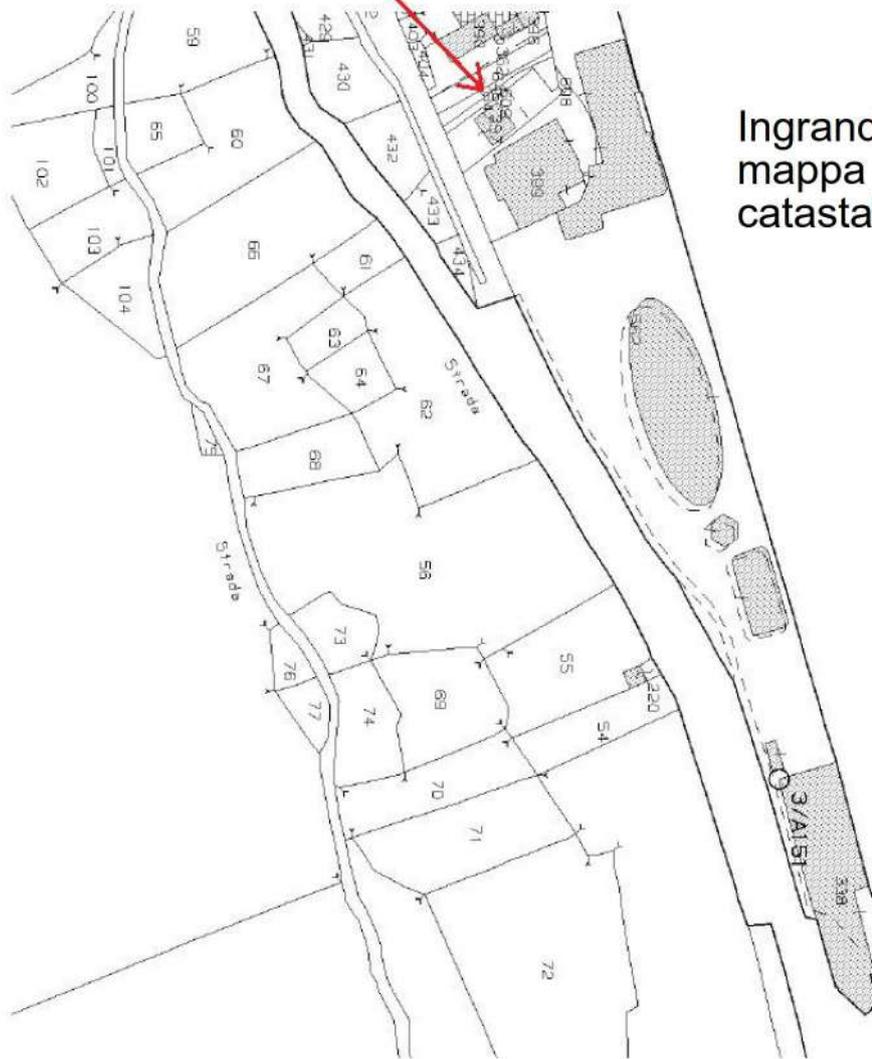


Foglio 151

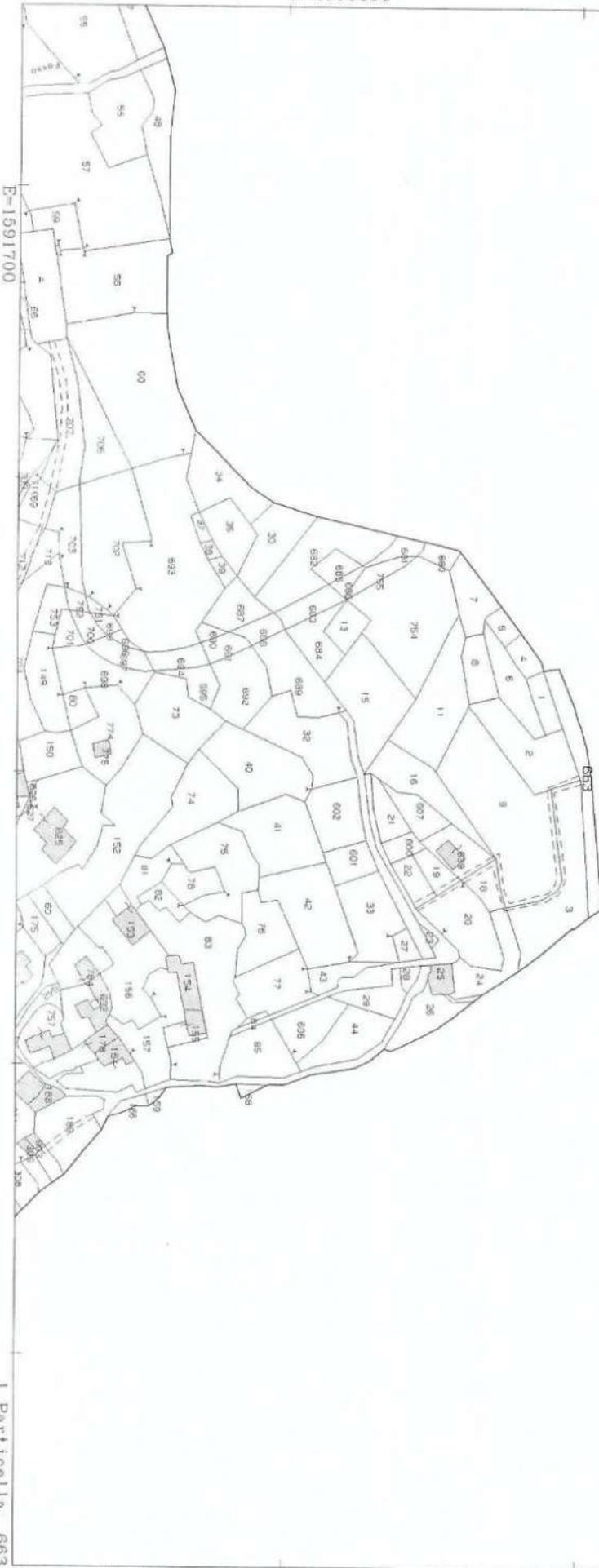
Foglio 153



Ingrandimento mappa
catastale
Foglio 151
Mappali 397-608-647



Ingrandimento
mappa
catastale



Comune: FIVIZZANO/A
Foglio: 151

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

22-Giu-2015 11:55
Prot. n. T125130/2015

I Particella 663

Sezione: A Foglio: 151 Mappale: 338**Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Com. n.37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002****Partizione in fogli del Regolamento Urbanistico**

1:2000	Tavole del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000	100.0%
1:5000	Tavole del Regolamento Urbanistico in scala 1:5000	100.0%

Disciplina dei sistemi territoriali

U.T.O.E.	Area interna alle U.T.O.E.	100.0%
Parco (cont.)	Parco Regionale delle Alpi apuane - Zona contigua	100.0%
Subsist.	Subsistema	100.0%

Strutture funzionali

Liv. D	Livello D di tutela - Aree agricole interne alle UTOE	54.4%
Liv. A (amb. fluv.)	Livello A di tutela - Ambito fluviale	18.3%

Aree private di pubblico interesse

Strutt. ricett.	Strutture ricettive e di ospitalità (alberghi, campeggi, R.S.A., etc.)	45.6%
-----------------	--	-------

Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino**Pericolosità idraulica**

Aree. apr.	Fascia di rispetto per corsi d'acqua privi della zonazione idraulica (art. 21 N.T.A. A.B.M.)	51.6%
------------	--	-------

Vincolo ex art.142 D.Lgs 42/2004 (già D.Lgs 431/85 - 'Galasso')**Territorio compreso nella fascia di 150 m. da corso d'acqua pubblico**

42/04 - 142c	Territorio compreso nella fascia di 150 m. da corso d'acqua pubblico	100.0%
--------------	--	--------

Sezione: A Foglio: 153 Mappale: 33**Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Com. n.37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002****Disciplina dei sistemi territoriali**

Subsist.	Subsistema	100.0%
Parco (cont.)	Parco Regionale delle Alpi apuane - Zona contigua	100.0%
U.T.O.E.	Area interna alle U.T.O.E.	2.4%

Partizione in fogli del Regolamento Urbanistico

1:2000	Tavole del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000	100.0%
1:5000	Tavole del Regolamento Urbanistico in scala 1:5000	100.0%

Strutture funzionali

Liv. A (boschi)	Livello A di tutela - Aree boscate	97.6%
Liv. D	Livello D di tutela - Aree agricole interne alle UTOE	2.4%

Piano Stralcio dell'Autorit  di Bacino**Pericolosit  idraulica**

Aree. appr.	Fascia di rispetto per corsi d'acqua privi della zonazione idraulica (art. 21 N.T.A. A.B.M.)	16.0%
-------------	--	-------

Vincoli legislativi, di salvaguardia ed ambientali**Vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/23**

V. idrogeo.	Area soggetto a vincolo idrogeologico	1.3%
-------------	---------------------------------------	------

Vincolo ex art.142 D.Lgs 42/2004 (gi  D.Lgs 431/85 - 'Galasso')**Territorio compreso nella fascia di 150 m. da corso d'acqua pubblico**

42/04 - 142c	Territorio compreso nella fascia di 150 m. da corso d'acqua pubblico	100.0%
--------------	--	--------

Territorio coperto da boschi

42/04 - 142g	Territorio coperto da boschi	99.7%
--------------	------------------------------	-------

Stampa

Chiudi

Sezione: A Foglio: 151 Mappale: 399**Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Com. n.37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002****Disciplina dei sistemi territoriali**

U.T.O.E.	Area interna alle U.T.O.E.	100.0%
Parco (cont.)	Parco Regionale delle Alpi apuane - Zona contigua	100.0%
Subsist.	Subsistema	100.0%

Partizione in fogli del Regolamento Urbanistico

1:2000	Tavole del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000	100.0%
1:5000	Tavole del Regolamento Urbanistico in scala 1:5000	100.0%

Struttura funzionale insediativa

IR1	Tessuti saturi relativamente storicizzati solo mantenimento e riqualificazione	75.9%
-----	--	-------

Aree private di pubblico interesse

Strutt. ricett.	Strutture ricettive e di ospitalità (alberghi, campeggi, R.S.A., etc.)	24.1%
-----------------	--	-------

Strutture funzionali

Liv. A (amb. fluv.)	Livello A di tutela - Ambito fluviale	6.3%
---------------------	---------------------------------------	------

Vincolo ex art.142 D.Lgs 42/2004 (già D.Lgs 431/85 - 'Galasso')**Territorio compreso nella fascia di 150 m. da corso d'acqua pubblico**

42/04 - 142c	Territorio compreso nella fascia di 150 m. da corso d'acqua pubblico	35.6%
--------------	--	-------

Sezione: A Foglio: 151 Mappale: 397**Regolamento Urbanistico approvato con Delib. Cons. Com. n.37/2003 in attuazione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.46/2002****Disciplina dei sistemi territoriali**

U.T.O.E.	Area interna alle U.T.O.E.	100.0%
Parco (cont.)	Parco Regionale delle Alpi apuane - Zona contigua	100.0%
Subsist.	Subsistema	100.0%

Partizione in fogli del Regolamento Urbanistico

1:2000	Tavole del Regolamento Urbanistico in scala 1:2000	100.0%
1:5000	Tavole del Regolamento Urbanistico in scala 1:5000	100.0%

Struttura funzionale insediativa

IR1	Tessuti saturi relativamente storicizzati solo mantenimento e riqualificazione	94.8%
-----	--	-------

Aree private di pubblico interesse

Strutt. ricett.	Strutture ricettive e di ospitalità (alberghi, campeggi, R.S.A., etc.)	5.2%
-----------------	--	------

Vincolo ex art.142 D.Lgs 42/2004 (già D.Lgs 431/85 - 'Galasso')**Territorio compreso nella fascia di 150 m. da corso d'acqua pubblico**

42/04 - 142c	Territorio compreso nella fascia di 150 m. da corso d'acqua pubblico	15.4%
--------------	--	-------

Visura storica per immobile

Data: 10/03/2019 - Ora: 09.37.12 Segue

Visura n.: T3785 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/03/2019

Dati della richiesta	Comune di FIVIZZANO (Codice: D629Q)
	Sezione di . (Provincia di MASSA)
Catasto Fabbricati	Foglio: 151 Particella: 338 Sub.: 1

INTESTATO

1	██████████ S.P.A. con sede in ██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	-------------	------------------------

Unità immobiliare dal 03/06/2003

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		151	338	1			D/2				Euro 4.012,00	VARIAZIONE del 03/06/2003 protocollo n. 52191 in atti dal 03/06/2003 CONFERMA CLASSAMENTO PROPOSTO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4128.1/2003)
Indirizzo		VIA NOCE VERDE n. 20 piano: T-1-2-3;										
Annotazioni		sopralluogo del 16/04/03										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D629 - Sezione A - Foglio 151 - Particella 338

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2002

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		151	338	1			D/2				Euro 4.012,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2002 protocollo n. 112824 in atti dal 17/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44565.1/2002)
Indirizzo		, VIA NOCE VERDE n. 20 piano: T-1-2-3;										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Data: 10/03/2019 - Ora: 09.37.12 Fine

Visura n.: T3785 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/03/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/06/2002

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		151	338	1			D/2				Euro 4.012,00	VARIAZIONE del 03/06/2002 protocollo n. 47355 in atti dal 03/06/2002 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4789.1/2002)
Indirizzo					, FRAZ. EQUI TERME VIA NOCE VERDE n. 20 piano: T-1-2-3;							
Annotazioni					classamento proposto (D.M. 701/94)							

Situazione degli intestati dal 30/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ S.P.A. con sede in ██████████	██████████	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 30/01/2008 protocollo n. MS0060451 Voltura in atti dal 16/12/2016 Repertorio n.: 13777 Rogante: LUCIO CONSOLI Sede: AULLA Registrazione: UU Sede: AULLA Volume: 17 n: 283 del 15/02/2008 VERBALE ASS. STRAORDINARIA (n. 7820.1/2016)	

Situazione degli intestati dal 03/06/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ con sede in ██████████	██████████	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/01/2008
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 03/06/2002 protocollo n. 47355 in atti dal 03/06/2002 Registrazione: AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4789.1/2002)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

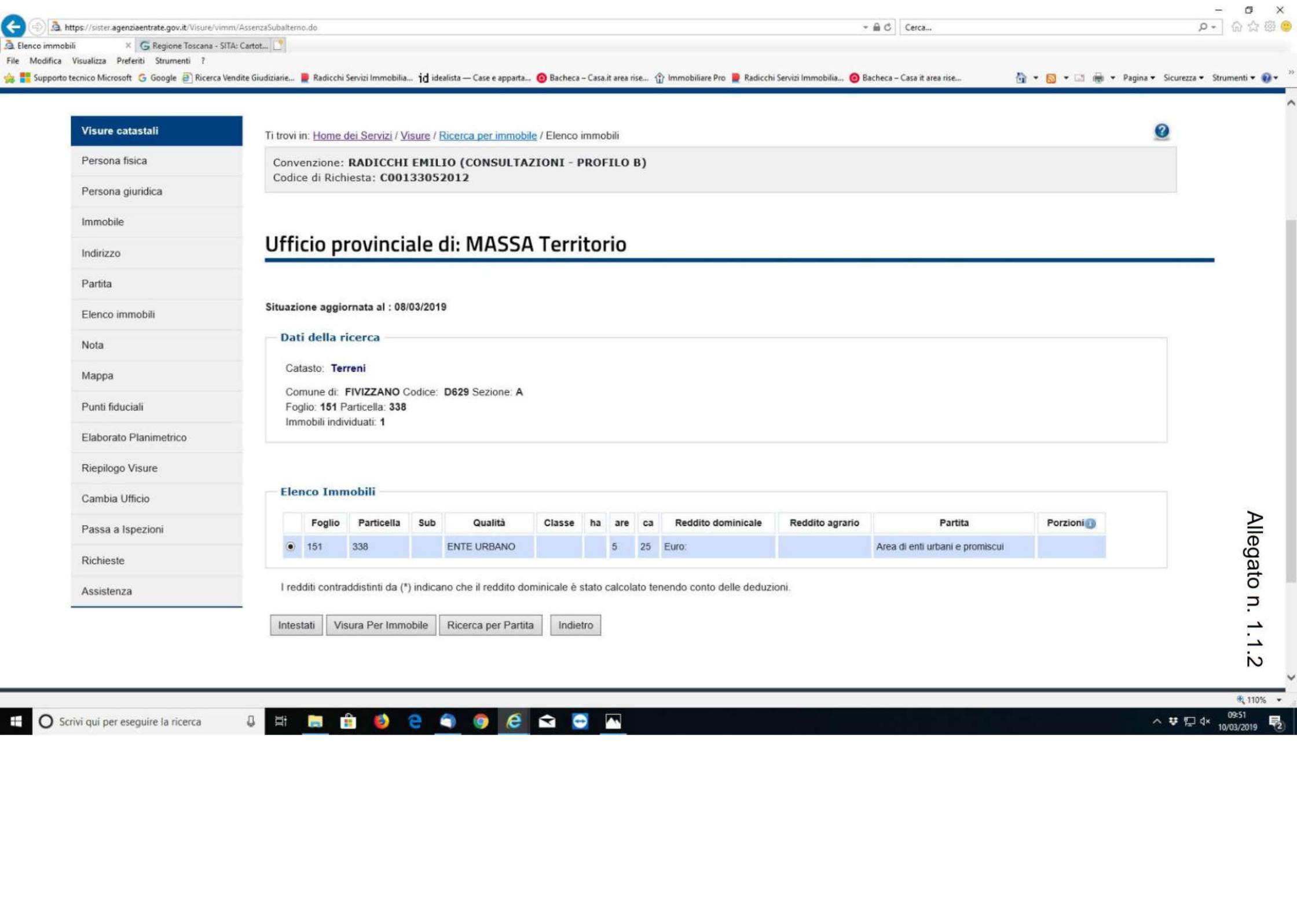
- foglio 151 particella 338 subalterno
- foglio 151 particella 413 subalterno
- foglio 151 particella 413 subalterno
- foglio 151 particella 562 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



- Visure catastali**
- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Indirizzo
- Partita
- Elenco immobili
- Nota
- Mappa
- Punti fiduciali
- Elaborato Planimetrico
- Riepilogo Visure
- Cambia Ufficio
- Passa a Ispezioni
- Richieste
- Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / [Ricerca per immobile](#) / Elenco immobili

Convenzione: **RADICCHI EMILIO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
 Codice di Richiesta: **C00133052012**

Ufficio provinciale di: MASSA Territorio

Situazione aggiornata al : 08/03/2019

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
 Comune di: **FIVIZZANO** Codice: **D629** Sezione: **A**
 Foglio: **151** Particella: **338**
 Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	151	338		ENTE URBANO		5	25	Euro:			Area di enti urbani e promiscui	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

- Intestati
- Visura Per Immobile
- Ricerca per Partita
- Indietro

Allegato n. 1.1.2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/10/2018

Dati della richiesta	Denominazione: ██████████ S.P.A.
	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MASSA
Soggetto individuato	██████████ S.P.A. con sede in ██████████ C.F.: ██████████

1. Immobili siti nel Comune di FIVIZZANO sezione di FIVIZZANO(Codice D629A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	153	3		-	SEMIN IRRIG	4	06	22		Euro 0,96 L. 1.866	Euro 0,45 L. 871	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1987 in atti dal 27/04/1989 (n. 1440.1/1987)	Riserve
2	153	33		-	PASC CESPUG	1	32	95		Euro 1,53 L. 2.966	Euro 0,85 L. 1.648	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1987 in atti dal 27/04/1989 (n. 1440.1/1987)	Riserve
3	153	35		-	BOSCO CEDUO	4	34	70		Euro 0,36 L. 694	Euro 1,08 L. 2.082	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/1987 in atti dal 27/04/1989 (n. 1440.1/1987)	Riserve
4	151	663		-	PASC CESPUG	2	04	10		Euro 0,13	Euro 0,06	Tipo mappale del 14/05/2002 protocollo n. 37835 in atti dal 14/05/2002 (n. 743.1/2002)	

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 2: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Immobile 3: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Totale: Superficie 77,97 Redditi: Dominicale Euro 2,98 Agrario Euro 2,44

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/10/2018

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ S.P.A. con sede in ██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA VERBALE del 30/01/2008 protocollo n. MS0060451 Voltura in atti dal 16/12/2016 Repertorio n.: 13777 Rogante: LUCIO CONSOLI Sede: AULLA Registrazione: UU Sede: AULLA Volume: 17 n: 283 del 15/02/2008 VERBALE ASS. STRAORDINARIA (n. 7821.1/2016)			

2. Immobili siti nel Comune di FIVIZZANO sezione di FIVIZZANO(Codice D629A) - 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	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	151	608		-	PASCOLO	1	00	07		Euro 0,01 L. 8	Euro 0,01 L. 4	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/09/1966 in atti dal 26/09/1985 (n. 330182)	Riserve
2	151	609		-	SEM IRR ARB	4	00	46	19A	Euro 0,03 L. 60	Euro 0,06 L. 115	ERRORE PARTI del 27/09/1985 in atti dal 17/07/1986 (n. 270985)	
3	151	647		-	SEM IRR ARB	4	00	38	19A	Euro 0,03 L. 49	Euro 0,05 L. 95	FRAZIONAMENTO del 09/07/1999 in atti dal 09/07/1999 (n. 1540.1/1999)	

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Totale: Superficie 91 Redditi: Dominicale Euro 0,07 Agrario Euro 0,12

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ S.P.A. con sede in ██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA VERBALE del 30/01/2008 protocollo n. MS0129934 Voltura in atti dal 09/12/2010 Repertorio n.: 13777 Rogante: LUCIO CONSOLI Sede: AULLA Registrazione: PU Sede: AULLA n: 283 del 15/02/2008 VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (n. 10961.1/2010)			

Visura storica per immobile

Data: 10/03/2019 - Ora: 09.52.48 Segue

Visura n.: T4204 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/03/2019

Dati della richiesta	Comune di FIVIZZANO (Codice: D629Q)
	Sezione di . (Provincia di MASSA)
Catasto Fabbricati	Foglio: 151 Particella: 399 Sub.: 3

INTESTATO

1	██████████ S.P.A. con sede in ██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	-------------	------------------------

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		151	399	3			A/4	6	6,5 vani	Totale: 145 m ² Totale escluse aree scoperte**: 131 m ²	Euro 402,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLE TERME piano: S1-T-1;										
Riserve		I Atti passaggi intermedi non esistenti										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D629 - Sezione A - Foglio 151 - Particella 399

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2014

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		151	399	3			A/4	6	6,5 vani		Euro 402,84	VARIAZIONE del 27/05/2014 protocollo n. MS0033754 in atti dal 27/05/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE. (n. 6423.1/2014)
Indirizzo		, VIA DELLE TERME piano: S1-T-1;										
Riserve		I Atti passaggi intermedi non esistenti										

Visura storica per immobile

Data: 10/03/2019 - Ora: 09.52.48 Segue

Visura n.: T4204 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/03/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2013

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		151	399	3			A/4	6	6,5 vani		Euro 402,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 protocollo n. MS0011996 in atti dal 13/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3197.1/2013)
Indirizzo		, VIA DELLE TERME piano: 1S-T-1;										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2002

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		151	399	3			A/4	6	6,5 vani		Euro 402,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2002 protocollo n. 113096 in atti dal 17/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44810.1/2002)
Indirizzo		, PIAZZA DELLE TERME piano: 1S-T-1;										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/1997

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		151	399	3			A/4	6	6,5 vani		Euro 402,84 L. 780.000	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/1997 in atti dal 29/09/1997 SUCC MANNONI CARLO (n. 4023.1/1997)
Indirizzo		, FRAZIONE EQUI TERME piano: 1S-T-1;										
Notifica		-				Partita		1005064		Mod.58		-
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Visura storica per immobile

Data: 10/03/2019 - Ora: 09.52.48 Fine

Visura n.: T4204 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/03/2019

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 pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/03/2019

Dati della richiesta	Comune di FIVIZZANO (Codice: D629Q)
Catasto Fabbricati	Sezione di . (Provincia di MASSA) Foglio: 151 Particella: 399 Sub.: 4

INTESTATO

1	██████████ S.P.A. con sede in ██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	-------------	------------------------

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		151	399	4			A/4	4	6,5 vani	Totale: 116 m ² Totale escluse aree scoperte**: 116 m ²	Euro 288,70	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLE TERME piano: T-1;										
Riserve		I Atti passaggi intermedi non esistenti										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D629 - Sezione A - Foglio 151 - Particella 399

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2013

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		151	399	4			A/4	4	6,5 vani		Euro 288,70	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 protocollo n. MS0011997 in atti dal 13/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3198.1/2013)
Indirizzo		, VIA DELLE TERME piano: T-1;										
Riserve		I Atti passaggi intermedi non esistenti										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/03/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2002

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		151	399	4			A/4	4	6,5 vani		Euro 288,70	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2002 protocollo n. 113097 in atti dal 17/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44811.1/2002)
Indirizzo		, PIAZZA DELLE TERME piano: T-1;										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/1997

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		151	399	4			A/4	4	6,5 vani		Euro 288,70 L. 559.000	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/1997 in atti dal 29/09/1997 SUCC MANNONI CARLO (n. 4023.1/1997)	
Indirizzo		, FRAZIONE EQUI TERME piano: T-1;											
Notifica		-					Partita		1005064		Mod.58		-
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/04/1995

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		151	399	4			A/4	4	6,5 vani		L. 559.000	VARIAZIONE del 12/04/1995 in atti dal 26/02/1996 FUS. AMP. DIV. (n. 4588.1/1995)	
Indirizzo		, FRAZIONE EQUI TERME piano: T-1;											
Notifica		-					Partita		1004598		Mod.58		-

Situazione degli intestati dal 30/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ S.P.A. con sede in ██████████	██████████	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 30/01/2008 protocollo n. MS0060451 Voltura in atti dal 16/12/2016 Repertorio n.: 13777 Rogante: LUCIO CONSOLI Sede: AULLA Registrazione: UU Sede: AULLA Volume: 17 n: 283 del 15/02/2008 VERBALE ASS. STRAORDINARIA (n. 7820.1/2016)	

Visura storica per immobile

Data: 21/03/2019 - Ora: 11.28.54 Fine

Visura n.: T120564 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/03/2019

Situazione degli intestati dal 01/06/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/01/2008
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2000 protocollo n. 00066579 Voltura in atti dal 23/05/2001 Repertorio n.: 46234 Rogante: MORICHELLI Sede: AULLA Registrazione: Sede: (n. 5051.1/2000)	

Situazione degli intestati dal 30/05/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 01/06/2000
2	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 01/06/2000
3	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 01/06/2000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/1997 Voltura in atti dal 29/09/1997 Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 569 n: 31 del 09/09/1997 SUCC [REDACTED] (n. 4023.1/1997)	

Situazione degli intestati dal 12/04/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/05/1997
2	[REDACTED]		PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/05/1997
3	[REDACTED]		PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/05/1997
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 12/04/1995 in atti dal 26/02/1996 Registrazione: FUS.AMP.DIV. (n. 4588.1/1995)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 151 particella 399 subalterno 1
- foglio 151 particella 399 subalterno 2
- foglio 151 particella 399 subalterno 2

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 pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/03/2019

Dati della richiesta	Comune di FIVIZZANO (Codice: D629Q)
Catasto Fabbricati	Sezione di . (Provincia di MASSA) Foglio: 151 Particella: 399 Sub.: 5

INTESTATO

1	██████████ S.P.A. con sede in ██████████	██████████*	(1) Proprietà per 1/1
---	--	-------------	-----------------------

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		151	399	5			A/4	4	4 vani	Totale: 61 m ² Totale escluse aree scoperte**: 61 m ²	Euro 177,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLE TERME piano: T-1;										
Riserve		I Atti passaggi intermedi non esistenti										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D629 - Sezione A - Foglio 151 - Particella 399

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/2013

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		151	399	5			A/4	4	4 vani		Euro 177,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2013 protocollo n. MS0011998 in atti dal 13/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3199.1/2013)
Indirizzo		, VIA DELLE TERME piano: T-1;										
Riserve		I Atti passaggi intermedi non esistenti										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/03/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2002

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		151	399	5			A/4	4	4 vani		Euro 177,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2002 protocollo n. 113098 in atti dal 17/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44812.1/2002)
Indirizzo		, PIAZZA DELLE TERME piano: T-1;										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/1997

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		151	399	5			A/4	4	4 vani		Euro 177,66 L. 344.000	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/1997 in atti dal 29/09/1997 SUCC MANNONI CARLO (n. 4023.1/1997)	
Indirizzo		, FRAZIONE EQUI TERME piano: T-1;											
Notifica		-				Partita		1005064		Mod.58		-	
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/04/1995

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		151	399	5			A/4	4	4 vani		L. 344.000	VARIAZIONE del 12/04/1995 in atti dal 26/02/1996 FUS. AMP. DIV. (n. 4588.1/1995)	
Indirizzo		, FRAZIONE EQUI TERME piano: T-1;											
Notifica		-				Partita		1004598		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 30/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ S.P.A. con sede in ██████████	██████████	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 30/01/2008 protocollo n. MS0060451 Voltura in atti dal 16/12/2016 Repertorio n.: 13777 Rogante: LUCIO CONSOLI Sede: AULLA Registrazione: UU Sede: AULLA Volume: 17 n: 283 del 15/02/2008 VERBALE ASS. STRAORDINARIA (n. 7820.1/2016)	

Visura storica per immobile

Data: 21/03/2019 - Ora: 11.29.51 Fine

Visura n.: T121170 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/03/2019

Situazione degli intestati dal 01/06/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/01/2008
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2000 protocollo n. 00066579 Voltura in atti dal 23/05/2001 Repertorio n.: 46234 Rogante: MORICHELLI Sede: AULLA Registrazione: Sede: (n. 5051.1/2000)			

Situazione degli intestati dal 30/05/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 01/06/2000
2	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 01/06/2000
3	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta` per 1/3 fino al 01/06/2000
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/1997 Voltura in atti dal 29/09/1997 Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 569 n: 31 del 09/09/1997 SUCC [REDACTED] (n. 4023.1/1997)			

Situazione degli intestati dal 12/04/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/05/1997
2	[REDACTED]	[REDACTED]	PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/05/1997
3	[REDACTED]	[REDACTED]*	PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/05/1997
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 12/04/1995 in atti dal 26/02/1996 Registrazione: FUS.AMP.DIV. (n. 4588.1/1995)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 151 particella 399 subalterno 1
- foglio 151 particella 399 subalterno 2
- foglio 151 particella 399 subalterno 2

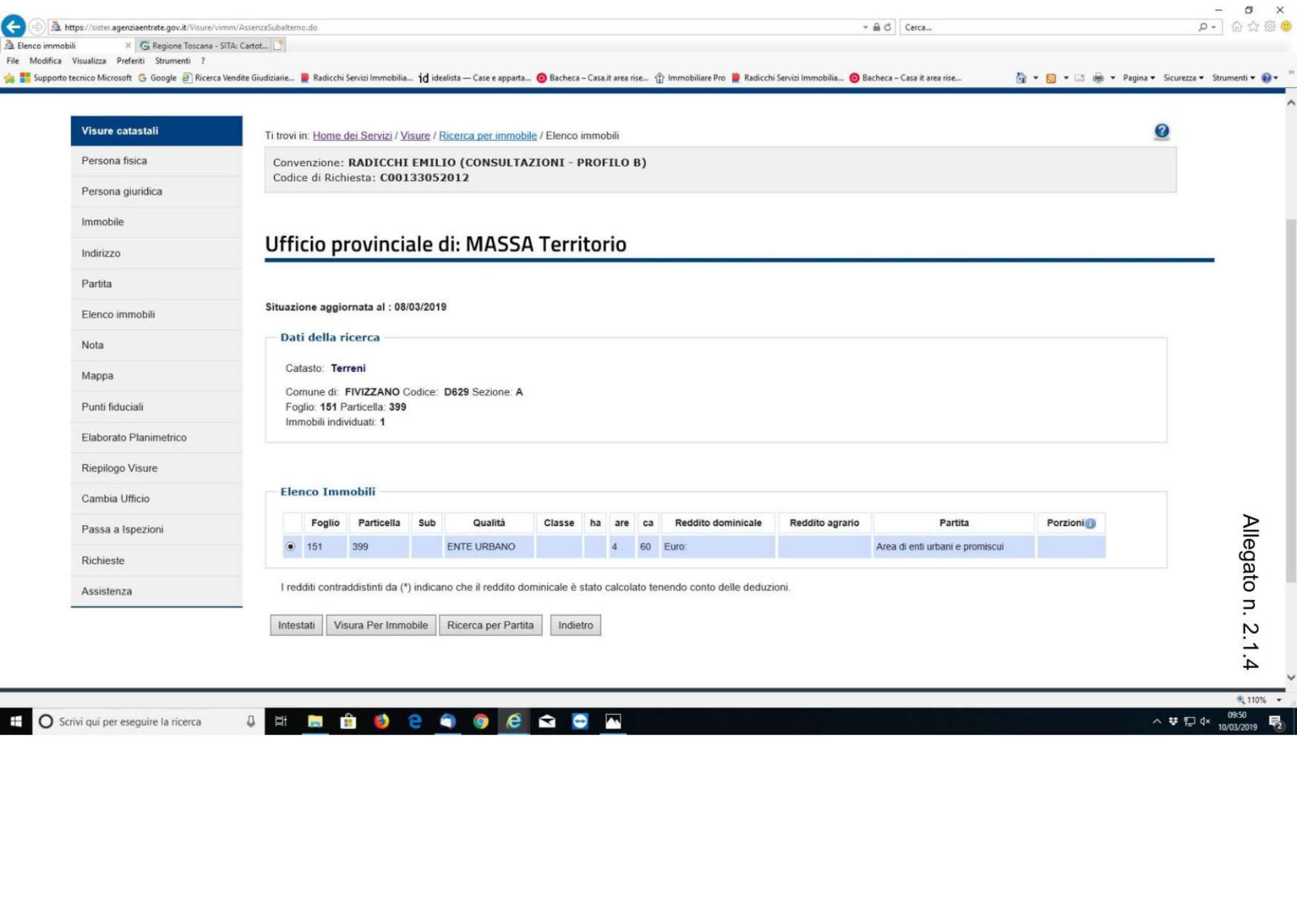
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



- Visure catastali**
- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Indirizzo
- Partita
- Elenco immobili
- Nota
- Mappa
- Punti fiduciali
- Elaborato Planimetrico
- Riepilogo Visure
- Cambia Ufficio
- Passa a Ispezioni
- Richieste
- Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / [Ricerca per immobile](#) / Elenco immobili

Convenzione: **RADICCHI EMILIO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
 Codice di Richiesta: **C00133052012**

Ufficio provinciale di: MASSA Territorio

Situazione aggiornata al : 08/03/2019

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
 Comune di: **FIVIZZANO** Codice: **D629** Sezione: **A**
 Foglio: **151** Particella: **399**
 Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	151	399		ENTE URBANO		4	60		Euro:		Area di enti urbani e promiscui	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

- Intestati
- Visura Per Immobile
- Ricerca per Partita
- Indietro

Allegato n. 2.1.4

Direzione Provinciale di Massa Carrara
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: FIVIZZANO
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FIVIZZANO			151	399			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1				00	000	Immobile soppresso	
2				00	000	Immobile soppresso	
3	VIA DELLE TERME		S1 T 0001			A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	
4	VIA DELLE TERME		T 0001			A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	
5	VIA DELLE TERME		T 0001			A04 ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	
6	VIA DELLE TERME		T			Partita speciale A	

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Visura storica per immobile

Data: 10/03/2019 - Ora: 09.38.54 Segue

Visura n.: T3837 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/03/2019

Dati della richiesta	Comune di FIVIZZANO (Codice: D629Q)
Catasto Fabbricati	Sezione di . (Provincia di MASSA) Foglio: 151 Particella: 397

INTESTATO

1		*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	--	---	------------------------------

Unità immobiliare dal 03/09/2018

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		151	397				A/4	5	4 vani	Totale: 66 m ² Totale escluse aree scoperte**: 59 m ²	Euro 206,58	VARIAZIONE del 03/09/2018 protocollo n. MS0041179 in atti dal 03/09/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 7495.1/2018)
Indirizzo		VIA NOCE VERDE n. 12 piano: T-1;										
Annotazioni		di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n.ms0041178/2018										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D629 - Sezione A - Foglio 151 - Particella 397

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2018

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		151	397				A/4	5	4 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte**: 72 m ²	Euro 206,58	VARIAZIONE del 03/09/2018 protocollo n. MS0041178 in atti dal 03/09/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 7494.1/2018)
Indirizzo		, VIA NOCE VERDE n. 12 piano: T-1;										
Annotazioni		di stadio: acquisizione planimetria										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Visura storica per immobile

Data: 10/03/2019 - Ora: 09.38.54 Segue

Visura n.: T3837 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/03/2019

Situazione dell'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		151	397				A/4	5	4 vani	Totale: 130 m ² Totale escluse aree scoperte**: 128 m ²	Euro 206,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		, VIA NOCE VERDE n. 12 piano: T-1;										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2002

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		151	397				A/4	5	4 vani		Euro 206,58	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2002 protocollo n. 112842 in atti dal 17/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44580.1/2002)
Indirizzo		, VIA NOCE VERDE n. 12 piano: T-1;										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 08/06/1979 (antecedente all' 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		151	397				A/4	5	4 vani		L. 324	VARIAZIONE del 08/06/1979 in atti dal 13/01/1994 VDE - (n. 164/1979)
Indirizzo		, VIA NOCE VERDE DI EQUI n. 12 piano: T-1;										
Notifica	-						Partita	1003440	Mod.58	-		

Situazione degli intestati dal 30/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]				[REDACTED]		(1) Proprieta` per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 30/01/2008 protocollo n. MS0129934 Voltura in atti dal 09/12/2010 Repertorio n.: 13777 Rogante: LUCIO CONSOLI Sede: AULLA Registrazione: PU Sede: AULLA n: 283 del 15/02/2008 VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (n. 10960.1/2010)						

Visura storica per immobile

Data: 10/03/2019 - Ora: 09.38.54 Segue

Visura n.: T3837 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/03/2019

Situazione degli intestati dal 04/08/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 30/01/2008
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/08/1999 Trascrizione in atti dal 02/09/1999 Repertorio n.: 3507 Rogante: CONSOLI LUCIO Sede: AULLA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4893.1/1999)	

Situazione degli intestati dal 08/03/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 04/08/1999
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/1989 Trascrizione in atti dal 13/01/1994 Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 453 n: 14 del 05/11/1991 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 6554/1991)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/04/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta` fino al 08/03/1989
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/04/1980 protocollo n. 122280 in atti dal 04/12/2001 Registrazione: UR Sede: LA SPEZIA n: 1219 del 23/07/1980 ORDINANZA (n. 342.1/1982)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/06/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta` fino al 26/09/1966
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 08/06/1979 in atti dal 13/01/1994 Registrazione: VDE - (n. 164/1979)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/09/1966 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 3/21 fino al 01/04/1980
2	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta` per 3/21 fino al 01/04/1980
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 3/21 fino al 01/04/1980
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 3/21 fino al 01/04/1980
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 3/21 fino al 01/04/1980
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 3/21 fino al 01/04/1980
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/09/1966 protocollo n. 121992 in atti dal 04/12/2001 Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 349 n: 60 del 11/08/1980 SUCCESSIONE (n. 341.1/1982)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/03/2019

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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		151	397	1			C/6	3	33 m ²		L. 99	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo					RIONE EQUI TERME n. 66 piano: T-1;								
Notifica					-		Partita		1003		Mod.58		-

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/12/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta` fino al 08/06/1979
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 20/12/1982 Voltura in atti dal 13/01/1994 Registrazione: LEGGE 1064/31.10.55 (n. 446.1/1982)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		fino al 20/12/1982
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

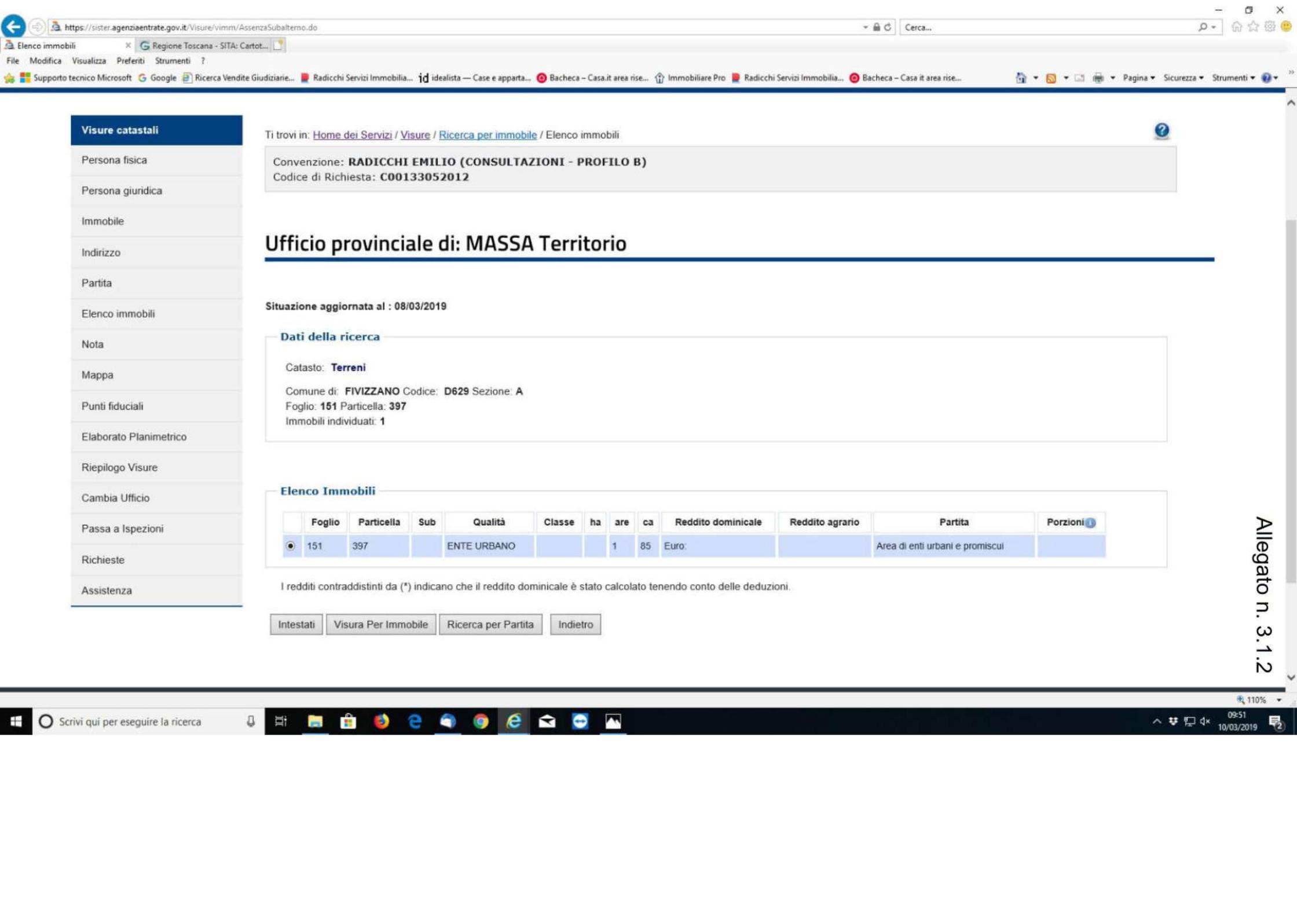
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Visure catastali

- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Indirizzo
- Partita
- Elenco immobili
- Nota
- Mappa
- Punti fiduciali
- Elaborato Planimetrico
- Riepilogo Visure
- Cambia Ufficio
- Passa a Ispezioni
- Richieste
- Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / [Ricerca per immobile](#) / Elenco immobili

Convenzione: **RADICCHI EMILIO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00133052012**

Ufficio provinciale di: MASSA Territorio

Situazione aggiornata al : 08/03/2019

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **FIVIZZANO** Codice: **D629** Sezione: **A**

Foglio: **151** Particella: **397**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	151	397		ENTE URBANO			1	85	Euro:		Area di enti urbani e promiscui	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

- Intestati
- Visura Per Immobile
- Ricerca per Partita
- Indietro

Allegato n. 3.1.2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/10/2018

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA VERBALE del 30/01/2008 protocollo n. MS0060451 Voltura in atti dal 16/12/2016 Repertorio n.: 13777 Rogante: LUCIO CONSOLI Sede: AULLA Registrazione: UU Sede: AULLA Volume: 17 n: 283 del 15/02/2008 VERBALE ASS. STRAORDINARIA (n. 7821.1/2016)			

2. Immobili siti nel Comune di FIVIZZANO sezione di FIVIZZANO(Codice D629A) - 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	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	151	608		-	PASCOLO	1	00	07		Euro 0,01 L. 8	Euro 0,01 L. 4	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/09/1966 in atti dal 26/09/1985 (n. 330182)	Riserve
2	151	609		-	SEM IRR ARB	4	00	46	I9A	Euro 0,03 L. 60	Euro 0,06 L. 115	ERRORE PARTI del 27/09/1985 in atti dal 17/07/1986 (n. 270985)	
3	151	647		-	SEM IRR ARB	4	00	38	I9A	Euro 0,03 L. 49	Euro 0,05 L. 95	FRAZIONAMENTO del 09/07/1999 in atti dal 09/07/1999 (n. 1540.1/1999)	

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Totale: Superficie 91 Redditi: Dominicale Euro 0,07 Agrario Euro 0,12

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA VERBALE del 30/01/2008 protocollo n. MS0129934 Voltura in atti dal 09/12/2010 Repertorio n.: 13777 Rogante: LUCIO CONSOLI Sede: AULLA Registrazione: PU Sede: AULLA n: 283 del 15/02/2008 VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (n. 10961.1/2010)			