

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

**N.R.G. E.I. 176/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisa Pinna**

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

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Bondielli  
**Codice fiscale:** BNDMRC62P10F023B  
**Partita IVA:** 00468530456  
**Studio in:** Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585488208  
**Fax:** 0585042382  
**Email:** marcobondielli@fastwebnet.it  
**Pec:** marco.bondielli@archiworldpec.it

# INDICE SINTETICO

**BENE: Viale Roma - Massa (MS) - 54100**

**Lotto: 001**

## 1 DATI CATASTALI

### Corpo: A

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **9**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq 149, rendita € 795.34

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A2]

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Piano: Terra

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: Protocollo n. B897 del 18/03/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 9)

### Corpo: B

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **15**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 15, rendita € 32.23

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Piano: Terra

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: Protocollo n. B898 del 18/03/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 15)

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **16**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 32.23

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Piano: Terra

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: Protocollo n. B898 del 18/03/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 16)

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **17**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 32.23

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Piano: Terra

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: Protocollo n. B898 del 18/03/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 17)

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **19**, categoria area urbana, consistenza mq 70, rendita € 0

Categoria: Area urbana

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: Protocollo n. B3826 del 23/11/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 19)

### Corpo: C

#### Categoria:

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **1758**, subalterno **10**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 13, rendita € 22.31

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma  
Piano: Terra  
Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: Protocollo n. B3367 del 15/10/1999 (fg 140 mapp. 1758 sub 10)

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **1758**, subalterno **11**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 13, rendita € 22.31

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma  
Piano: Terra  
Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: Protocollo n. B3368 del 15/10/1999 (fg 140 mapp. 1758 sub 11)

**2 STATO DI POSSESSO** : Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI**: NO

**4 CREDITORI ISCRITTI**: [REDACTED]

**5 COMPROPRIETARI**

**Corpo: A**  
Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**  
Comproprietari:

**Corpo: C**  
Regime Patrimoniale: separazione dei beni  
Comproprietari: [REDACTED]

**6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**: Non specificato

**7 PREZZO**

Prezzo di vendita : **€ 132.600,00 (Centotrentaduemilaseicento/00)**

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione  
Viale Roma

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

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

- 1- La quota di 1/1 di nuda proprietà sull'appartamento contraddistinto al catasto fabbricati al foglio 140 mappale n. 359 subalterno n. 9 è pervenuto a [REDACTED] nato a Massa il 2/1/1936, per atto di donazione Notaio Rodolfo Vigliar del 14/04/2005 repertorio 72909, trascritto il 18/04/2005 al n. 3047 di particolare (Allegato n. 15); il donatore [REDACTED] che si era riservato l'usufrutto, è deceduto in data 27/07/2005;

In precedenza al donante [REDACTED] stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia era pervenuto per atto di donazione Notaio G.B. Ricci del 20/05/1963 repertorio n. 109338, trascritto il 15/06/1963 al n. 2147 di particolare; sull'atto si riporta che i terreni sono ceduti "Con diritto di passo sulla stradetta esistente, a piedi, con veicoli e autoveicoli come viene già esercitato".

- 2- La porzione di terreno contraddistinta al catasto fabbricati al foglio 140 mappale 359 subalterno 19 è pervenuta ad Andreazzoli Emilio nato il 5/11/1960, trasferita dal padre [REDACTED], a seguito di atto compravendita Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 20/1/1999 repertorio 19651, trascritto il 05/02/1999 al n. 657 di particolare (Allegato n. 14)

In precedenza il bene era pervenuto al venditore [REDACTED] successione del padre [REDACTED] deceduto il 2/8/1982 (Denuncia n. 88 vol 349 Ufficio del registro di Massa) e successiva divisione Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 23/12/1991 repertorio 10651, trascritto il 21/1/1992 al n. 1004 di particolare.

- 3- La quota di 1/1 di nuda proprietà sui tre box uso autorimessa contraddistinti al catasto fabbricati al foglio 140 mappale 359 subalterni 15, 16, e 17, e la quota di 1/3 di nuda proprietà sui posti auto scoperti contraddistinti al catasto fabbricati al foglio 140 mappale 1758 subalterni 10 e 11 (già fg. 140 mapp. 1758 sub 1) sono pervenuti ad [REDACTED] a seguito di atto compravendita Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 24/04/1998 repertorio 19031/7167, trascritto il 21/05/1998 al n. 3325 di particolare (Allegato n. 13); il venditore [REDACTED] si è riservato l'usufrutto sui beni al foglio 140 mappale 359 subalterni 15, 16, e 17, è deceduto in data 27/07/2005;

In precedenza il terreno su cui insistono i fabbricati venduti pervenne al venditore [REDACTED] in parte a seguito di atto di donazione Notaio G.B. Ricci del 20/05/1963 repertorio n. 109338, trascritto il 15/06/1963 al n. 2147 di particolare ed in parte a seguito di successione del padre [REDACTED] (Denuncia n. 88 vol 349 Ufficio del registro di Massa) e successiva divisione Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 23/12/1991 repertorio 10651, trascritto il 21/1/1992 al n. 1004 di particolare

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****CATASTO FABBRICATI****Identificativo corpo: A.** Abitazione di tipo civile [A2]

sito in Massa (MS) CAP: 54100, Viale Roma

**Identificato al catasto Fabbricati** (Allegato n. 3.a):Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **9**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq 149, rendita € 795.34

Categoria: Abitazioni di tipo civile [A2]

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Piano: Terra

Intestazione:

Scheda catastale: Protocollo n. B897 del 18/03/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 9) (Allegato n. 7.a)

**Note sulla conformità catastale:** la planimetria catastale non è conforme per diversa distribuzione degli spazi interni (Allegato n. 7.a).

Dagli atti dell'Ufficio del Territorio di MS ed Archivio Storico di Massa, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, risulta che parte dell'unità immobiliare è gravata da diritto di livello a favore dell'Ospedale Civile di Massa.

Dalla visura storica (situazione degli intestati dal 18/03/1998) la ditta intestataria del bene risulta: [REDACTED], ciascuno per i propri diritti fino al 14/04/2005 (Allegato n. 3.a).

**Quota e tipologia del diritto – Corpo A****Quota di 1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Divorziato -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-09-1979 –

Ulteriori informazioni sul debitore: Con Sentenza del Tribunale di Massa in data 16/05/1998 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (Vedi estratto per riassunto di atto di matrimonio Allegato n. 16)

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificativo corpo: B.****1-** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

sito in Massa (MS) CAP: 54100, Viale Roma

**Identificato al catasto Fabbricati** (Allegato n. 3.b):Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **15**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 15, rendita € 32.23

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Piano: Terra

Intestazione:

Scheda catastale: Protocollo n. B898 del 18/03/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 15) (Allegato n. 7.b)

**Note sulla conformità catastale:** la planimetria catastale non è conforme in quanto il manufatto è stato demolito.

Dalla visura storica (situazione degli intestati dal 18/03/1998) la ditta intestataria del bene risulta: [REDACTED], Ospedale Civile di Massa, ciascuno per i propri diritti fino al 24/04/1998 (Allegato n. 3.b).

**2- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

sito in Massa (MS) CAP: 54100, Viale Roma

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3.c):**

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **16**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 32.23

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Piano: Terra

Intestazione:

Scheda catastale: Protocollo n. B898 del 18/03/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 16) (Allegato n. 7.c)

**Note sulla conformità catastale:** la planimetria catastale non è conforme in quanto il manufatto è stato demolito.

Dalla visura storica (situazione degli intestati dal 18/03/1998) la ditta intestataria del bene risulta: [redacted] Ospedale Civile di Massa, ciascuno per i propri diritti fino al 24/04/1998 (Allegato n. 3.c).

**3- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

sito in Massa (MS) CAP: 54100, Viale Roma

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3.d):**

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **17**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 32.23

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Piano: Terra

Intestazione:

Scheda catastale: Protocollo n. B898 del 18/03/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 17) (Allegato n. 7.d)

**Note sulla conformità catastale:** la planimetria catastale non è conforme in quanto il manufatto è stato demolito.

Dalla visura storica (situazione degli intestati dal 18/03/1998) la ditta intestataria del bene risulta: [redacted] Ospedale Civile di Massa, ciascuno per i propri diritti fino al 24/04/1998 (Allegato n. 3.d)

**4- Area urbana**

sita in Massa (MS) CAP: 54100, Viale Roma

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3.e):**

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **359**, subalterno **19**, categoria area urbana, consistenza mq 70, rendita € 0

Categoria: Area urbana

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Intestazione:

Scheda catastale: Protocollo n. B3826 del 23/11/1998 (fg 140 mapp. 359 sub 19) (Allegato n. 7.e)

**Note sulla conformità catastale:** Parte dell'area è occupata da manufatto in cemento armato realizzato abusivamente previsto in demolizione.

Dalla visura storica (situazione degli intestati dal 18/03/1998) la ditta intestataria del bene risulta: [redacted] Ospedale Civile di Massa, ciascuno per i propri diritti fino al 20/01/1999 (Allegato n. 3.e).

**Quota e tipologia del diritto – Corpo B**

Stato Civile: Divorziato -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-09-1979 –

Ulteriori informazioni sul debitore: Con Sentenza del Tribunale di Massa in data 16/05/1998 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (Vedi estratto per riassunto di atto di matrimonio Allegato n. 16)

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificativo corpo: C.**

**1-** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

sito in Massa (MS) CAP: 54100, Viale Roma

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3.f):**

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **1758**, subalterno **10**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 13, rendita € 22.31

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Piano: Terra

Intestazione:

Scheda catastale: Protocollo n. B3367 del 15/10/1999 (fg 140 mapp. 1758 sub 10) (Allegato n. 7.f)

**2-** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

sito in Massa (MS) CAP: 54100, Viale Roma

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3.g):**

Identificativi catastali: foglio **140**, particella **1758**, subalterno **11**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 13, rendita € 22.31

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Indirizzo: Comune di Massa, Viale Roma

Piano: Terra

Intestazione:

Scheda catastale: Protocollo n. B3368 del 15/10/1999 (fg 140 mapp. 1758 sub 11) (Allegato n. 7.g)

Nota : Riguardo alle unità identificate al foglio 140 mappale 1758 sub 10 e 11, al catasto fabbricati l'originaria unità contraddistinta dal subalterno 1 del mappale 1758, a seguito di Frazionamento del 09/06/1999 divisione B01918.1/1999, è stata soppressa ed ha originato i subalterni 5 e 6 dello stesso mappale, che successivamente a seguito di variazione del 15/10/1999 n. B03367.1/1999 (demolizione parziale garage posto auto scoperto), sono stati a loro volta soppressi ed hanno originato rispettivamente i due posti auto scoperti subalterni 10 e 11 del mappale 1758 oggetto di perizia.

**Quota e tipologia del diritto – Corpo C**

**1/3 di Piena proprietà**  
C

Stato Civile: Divorziato -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-09-1979 –

Ulteriori informazioni sul debitore: Con Sentenza del Tribunale di Massa in data 16/05/1998 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (Vedi estratto per riassunto di atto di matrimonio Allegato n. 16)

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 2/3 -

### **Regolarizzazione degli atti catastali**

Il CTU ritiene che per regolarizzare gli atti catastali occorra inoltrare:

- tipo mappale per le modifiche alla mappa catastale,
- denuncia di variazione per l'avvenuto abbattimento dei box sub 15, 16 e 17 del mappale 359
- denuncia di variazione per diversa distribuzione interna dell'appartamento subalterno n. 9 del mappale 359

Si è calcolato che per regolarizzare gli atti catastali si dovrà sostenere una spesa di € 3000, comprensiva di spese tecniche e diritti di segreteria, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

## **CATASTO TERRENI**

Particella: foglio **140**, particella 359, qualità ente urbano, superficie mq 816 (Allegato n. 4.a)

Particella: foglio **140**, particella 1758, qualità ente urbano, superficie mq 350 (Allegato n. 4.b)

Nota : A seguito di **tipo mappale n. 450 del 10/03/1998** (Allegato n. 24), è stata soppressa la particella 384/a di mq 112 ed è stata riunita alla particella 359 di mq 704 a formare la particella 359 di mq 816, inoltre sono state sopprese le particelle 384/a di mq 200, 362 di mq 150 e riunite in un unico mappale hanno formato la particella 1758 di mq 350.

La ditta intestataria dichiarata sul tipo mappale è la seguente

Per il lotto A (mappale 1758) - [REDACTED]

Per il lotto B (mappale 359)- [REDACTED] Ospedale civile di Massa (ciascuno per i propri diritti)

A seguito di tipo mappale n. 308 del 14/02/1991 (Allegato n. 23) viene soppresso il mappale 384/b di mq 18, il mappale 383 di mq 610, il mappale 359 di mq 76 e riuniti danno origine al mappale 359 di mq 704; rimane in essere il mappale 384/a di mq 312 che assume il n. 384.

La ditta intestataria del mappale 384 censita alla partita 43663, dichiarata sul tipo mappale risulta essere [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuaria generale di livello, Ospedale Civile di Massa concedente.

Particella: foglio **140**, particella 384, di mq 312, soppressa (Allegato n. 4.c)

Particella: foglio **140**, particella 383, di mq 610, soppressa (Allegato n. 4.d)

## **DIRITTI DI LIVELLO CHE RISULTANO DAGLI ATTI CATASTALI**

Dalla visura storica degli atti catastali del nuovo e cessato catasto è risultato che alcune delle porzioni di terreno facenti parte dei beni in perizia sarebbero gravate da diritti di livello a favore dell'Ospedale Civile di Massa.

Diritti di livello che invece non figurano in visura nelle ultime intestazioni dei beni (vedi visure aggiornate).

Riguardo all'appartamento fg 140 mapp. 359 sub 9, sull'ultimo atto di provenienza donazione Notaio Rodolfo Vigliar del 14/04/2005 repertorio 72909 (Allegato n. 15) al

punto 4 troviamo scritto "Gli immobili sono catastalmente gravati da livello ma il cedente dichiara che la relativa prestazione non è stata richiesta né corrisposta da oltre un ventennio e pertanto lo stesso si è estinto"

E' seguita la voltura MS0024857/2005 che ha variato in partita la precedente ditta catastale [redacted], Ospedale Civile di Massa, ciascuno per i propri diritti" in "[redacted] per la nuda proprietà".

I mappali attualmente censiti all'Ufficio del Territorio ai nn. 1758 e 359 del foglio 140, di cui fanno parte le porzioni oggetto di procedura esecutiva, sulla mappa di impianto erano identificati alla sezione A foglio 6 mappali 2468, 2470 e 4786 (Allegato n. 18)

Dalla visura storica eseguita dal C.T.U. presso l'Archivio Storica di Massa, dove troviamo archiviati i vecchi atti catastali a partire dall'impianto riferito ai primi del 1900, si è riscontrato quanto segue:

**Visura storica relativa alle partite catastali, con intestazioni e passaggi di proprietà, relative ai mappali 2468 di mq 3663 e 4786 di mq 379** (vedi mappe catastali Allegato 22)

**Partita 6429** (Allegato n. 25)

La ditta intestataria dei terreni scaricata dall'impianto è la seguente:

[redacted]  
[redacted] e all'Ospedale Civile di Massa

Dopo la successione in morte di Giovannini Caterina sulla stessa partita viene caricata la ditta:

[redacted]  
[redacted] e all'Ospedale Civile di Massa

In partita viene apposta una linea rossa, quindi cancellato il livellario "Ospedale Civile di Massa" a seguito di voltura 455 dell'anno 1921 per "modificata la marca livellaria atto Bergamini 10/7/1920 n. 1960, oltre a successione e riunione di usufrutto"

Alla stessa partita viene caricata la nuova ditta:

[redacted]

**Partita 6226** (Allegato n. 26)

Dalla partita 6429 i due mappali 2468 e 4786 vengono caricati alla ditta

[redacted]

In partita viene apposta una linea rossa, quindi cancellati i livellari [redacted] per gli atti di affrancazione:

- Notaio Guidoni del 10/10/1922 repertorio 8290/5232, trascritto il 11/11/1922 al n. 4545 di particolare, si è affrancato il livello che era a favore di [redacted] sui terreni sez. A nn. 2468 e 4786 di are 40.42. (Allegato n. 31)
- Notaio Guidoni del 12/10/1922 repertorio 8293/5234, trascritto il 11/11/1922 al n. 4546 di particolare, si è affrancato il livello che era a favore [redacted] sui terreni sez. A nn. 2468 e 4786 di are 40.42.(Allegato n. 32) ; alla pag 2 dell'atto troviamo scritto "dichiara pienamente affrancato il suddetto livello per tale corrispettivo e consolidato nei coniugi [redacted] [redacted] insieme con l'utile anche il diretto dominio del terreno

A questo punto i terreni sono stati liberati dai livelli

In seguito le particelle sez. A nn. 2468 e 4786 vengono frazionate e ricaricate alle partite 6251, 6713, 43664 (Allegati nn 27, 28 e 29)

A seguito di atto di donazione/divisione Notaio G.B. Ricci del 21/2/1958 repertorio 56799/4202, trascritto il 21/3/1958 n. 844 di particolare, [REDACTED]

[REDACTED] con riserva di usufrutto donano ai figli [REDACTED]

[REDACTED] donano terreni in località Balico e nella seconda parte dell'atto [REDACTED]

[REDACTED] vengono assegnati i terreni in loc. Balico per complessivi mq 2833, in sezione A foglio 6 nn. 7736, 2468/d, 4786/b, 2457/a, 2470 e 24

#### **Partita 43665** (Allegato n. 30)

L'ultima intestazione, prima del catasto meccanizzato, delle particelle 4786/b e 2468/c della sezione A è la seguente:

[REDACTED] proprietario (la usufruttuaria [REDACTED] a è deceduta il 27/6/1964).

In seguito [REDACTED] a seguito di atti di donazione Notaio G.B. Ricci del 20/5/1963 repertorio 109338, trascritto il 15/6/1963 al n. 2147 di particolare cede ad A [REDACTED] i terreni sezione A foglio 6 mappali 2468/c, 2469/b 2460/b e 4786/c.

Il mappale 2468/c della sezione A assumerà nel Nuovo catasto il mappale 383 del foglio 140

Il mappale 4786/c della sezione A assumerà nel Nuovo catasto il mappale 362 del foglio 140

Le porzioni che interessano la proprietà oggetto di procedura, a seguito di frazionamenti successivi assumeranno i numeri sez. A mappali 2468/c e 4786b che nel passaggio al Nuovo Catasto assumeranno rispettivamente i numeri 383 e e 362

#### **Visura storica relativa alle partite catastali, con intestazioni e passaggi di proprietà, relative al mappale 2470 di mq 535** (vedi mappe catastali Allegato 22)

#### **Partita 6430** (Allegato n. 33)

Sezione A foglio 6 mappale 2470 (ora sotto parte del mappale 1758 e 359 del foglio 140) (vedi parte evidenziata in Giallo sul grafico allegato 22 figura 4) .

Alla partita 6430 dall'impianto risulta caricata alla particella 2470 di mq 535 intestata a:

[REDACTED] **livellaria all'Ospedale Civile di Massa**

A seguito di Successione aperta il 28/4/1918 succedono le figlie [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuario; dopo la riunione di usufrutto del 23/8/1921 la nuova ditta intestata, sempre alla partita 6430, risulta:

[REDACTED] **livellari all'Ospedale Civile di Massa**

#### **Partita 43663** (Allegato n. 34)

Il terreno Sezione A foglio 6 mappale 2470 di mq 535 viene caricato alla partita 43663 sempre intestata alla ditta:

[REDACTED] e [REDACTED] proprietari; **livellari all'Ospedale Civile di Massa**

Ditta formata dopo l'atto di donazione/divisione Notai G.B. Ricci del 21/2/1958 rep. 56799 trascritto il 21/03/1958 al n. 844 di particolare.

A seguito della divisione il terreno è stato assegnato [redacted] e l'ultima intestazione alla partita 43663 è la seguente:

[redacted] proprietario,  
**livellari all'Ospedale Civile di Massa**

Al catasto meccanizzato la particella che era censita al cessato Catasto alla sezione A foglio 6 mappale 2470 ha assunto gli identificativi foglio 140 mappale 384 che successivamente, a seguito di tipo mappale 450/1998 è stata soppressa ed in parte unità al mappale 359 ed in parte è andata a costituire il mappale 1758.

Dalla visura storica del mappale 384 si apprende che la particella dall'impianto meccanografico è stata caricata alla partita 43663 (Allegato n. 4.c) con la ditta:

[redacted] (livellario fino al 08/03/1962)

Ospedale Civile di Massa (diritto del concedente fino al 08/03/1962)

[redacted] Usufruttuaria generale di livello fino al 08/03/1962)

Situazione degli intestati dal 23/12/1991:

[redacted] (livellario fino al 10/03/1998)

Ospedale Civile di Massa (diritto del concedente fino al 10/03/1998)

[redacted] (Usufruttuaria generale di livello fino al 10/03/1998)

**In conclusione** il CTU ritiene che in passato, prima di 1900, i terreni che erano censiti alla sezione A i foglio 6 mappali 2468, 4786 e 2470 erano gravati da livello (Allegato n. 18).

I livelli che gravavano sui terreni sezione A foglio 6 mappali 2468 e 4786 sono stati affrancati, mentre il livello sul terreno sezione A foglio 6 mappali 2470 a favore dell' "Ospedale Civile di Massa" non risulta che sia stato affrancato come anche confermato dalle partite catastali storiche consultate dal CTU.

La porzione del lotto oggetto di perizia di stima che è risultata gravata dal diritto di livello a favore dell' "Ospedale Civile di Massa" è la parte contrassegnata dalla colorazione Gialla sulla planimetria Allegato n. 22 figura 4, corrispondente alla porzione di terreno che era individuata al cessato catasto alla sezione A i foglio 6 mappali 2470 (Allegato n. 22 figura n. 3),

Dalla sovrapposizione della mappa di impianto, che ben individua la porzione gravata da livello ex sez. A mappale 2470, e la mappa vigente, possiamo vedere quali sono le porzioni di terreno ancora gravate da livello, ricadenti sotto parte dei mappali 359 e 1758, che come abbiamo detto sopra sono le parti contrassegnate con la colorazione gialla (Allegato n. 22 figura n. 4).

*Nota: Il C.T.U. consiglia che nell'ordinanza di vendita si dia atto che "catastalmente la porzione individuata al cessato catasto alla Sezione A foglio 6 mappale 2470 (ora sotto parte del mappale 1758 e parte del mappale 359 del foglio 140, come meglio evidenziata in giallo sul grafico allegato 22 figura 4 della perizia in atti), risulta gravata da livello a favore dell'Ospedale Civile di Massa; sarà cura dell'Acquirente provvedere alla predisposizione degli atti necessari alla eventuale affrancazione del livello".*

## 1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) No

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

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati in zona periferica, nella fascia compresa tra il Viale Roma e Via San Giuseppe Vecchio o il Fiume Frigido, a circa 1,3 chilometri dalla costa; la località è caratterizzata da costruzioni isolate o piccole palazzine a prevalente destinazione residenziale con la presenza di attività commerciali concentrate lungo il vicino Viale Roma (Allegato n. 1).

Si accede alla proprietà da strada privata carrabile in uso alle proprietà intercluse per uso ultraventennale (Allegato n. 2).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** Mista residenziale/commerciale a traffico scorrevole

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

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici postali, Scuole elementari, medie e superiori, Asili, Altri servizi Pubblici presenti nel centro di Massa e di Marina di Massa

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Marina di Massa distante circa km 2, Massa centro distante circa km 3,5 .

**Attrazioni paesaggistiche:** Marina di Massa, Parco delle Apuane.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale di Massa Centro km 4, Stazione ferroviaria di Massa Centro km 3, Aeroporto di Pisa km 55

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Viale Roma**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Occupato dall'Esecutato, [REDACTED]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici:

4Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**Descrizione onere:**

**Domanda Giudiziale Riduzione di donazione;**

Con atto di citazione del 25/05/2015 repertorio 5816, trascritto il 29/11/2018 al n. 8326 di particolare (domanda giudiziale - riduzione di donazione) (Allegato n. 17.a)

Promossa dalla mamma dell'escutato [REDACTED] dalla sorella dell'escutato [REDACTED] contro [REDACTED]

Si riporta di seguito alcuni estratti della citazione, rimandando per i dettagli al testo completo della citazione stessa di cui all'allegato n. 17.a:

Premesso

- 1- *Che in data 27/07/2005 decedeva in Massa – senza lasciare testamento - [REDACTED].....del quale sono unici eredi il coniuge [REDACTED]..la figlia [REDACTED].. ed il figlio [REDACTED]*
- 2- *Che le attrici sono legittime nella quota di 1/3 ciascuna, insieme al convenuti per la restante quota di 1/3, del sig, [REDACTED]*
- 3- *che al momento della scomparsa del de cuius i beni facenti parte dell'asse ereditario erano i seguenti:*

- a) Appartamento in Massa fg 140 mapp. 359 sub 11 di vani 5
- b) 2/3 della piena proprietà su due posti auto scoperti fg 140 mapp. 1758 sub 10 e 11
- c) 1/4 della piena proprietà su striscia di terreno fg 140 mapp. 395 di mq 270
- 4- Che l'asse ereditario evidenziato rimaneva indiviso
- 5- Che nessun erede provvedeva a presentare denuncia di successione
- 6- .....
- 7- .....
- 8- Che tuttavia, durante la vita, il De Cuius distribuiva la quasi totalità dei beni che comprendevano l'asse ereditario, con donazioni e compravendite in favore dei soli due figli, in particolare quanto alle donazioni:  
Ad [REDACTED], odierna attrice, un appartamento in Massa Viale Roma 326, fg 140 mapp. 379 sub. 6...  
Ad [REDACTED] odierno convenuto, tre appartamenti di cui un appartamento in Massa Viale Roma 286 fg 140 mapp. 359 sub. 9, un appartamento in Viale Roma/Via San Giuseppe Vecchio n. 289 fg 140 mapp. 359 10 bene successivamente venduto a Danese Ilaria e appartamento in Massa Viale Roma n. 288 fg 140 mapp. 359 sub. 12 bene successivamente donato al figlio minore [REDACTED]
- 9- Che all'evidenza le donazioni poste in essere hanno leso la quota di eredità riservata alle attrici di legge.....
- 10- Che di più negli anni 1998 e 1999 il De Cuius vendeva al figlio [REDACTED]  
[REDACTED] i seguenti beni:
  - a- Nuda proprietà su l'appartamento fg 140 map. 359 sub 18
  - b- Nuda proprietà su tre box fg 140 mapp. 359 sub 15, 16 e 17 Piena proprietà su posti auto fg 140 mapp. 1758 sub 2
  - c- Quota di 1/3 su posto auto coperto fg 140 mapp. 1758 sub 1 (ora sub 10 e 11)
  - d- Piena proprietà su area urbana fg 140 mapp 359 sub 19
- 11- Che, invero, gli atti di compravendita specificati ut sopra dissimulano una donazione (o comunque un negozio misto a donazione) .....
- 12- Che risulta evidente la violazione della quota legittima.....
- 13- .....
- 14- .....
- 15- .....
- 16- .....
- 17- .....

**cita**

- 1) per le ragioni indicate in premessa, in via preliminare, accertare e dichiarare la simulazione dei contratti di compravendita con i quali il De Cuius aveva venduto ad [REDACTED].....
- 2) indi, calcolata la quota di disponibile e la quota indisponibile mediante riunione, fittizia tra i beni relitti, ..... ed accertata la lesione della quota di eredità riservata alle attrici, **disporre susseguentemente la riduzione delle donazioni, comprese le donazioni dissimulate, e la reintegrazione della quota di legittima spettante alle stesse attrici, mediante la restituzione in natura degli immobili....**
- 3) .....
- 4) .....
- 5) .....
- 6) .....
- 7) .....

Per i dettagli si veda l'atto di citazione in allegato (Allegato n. 17.a)

Riguardo alla causa pendente si informa che:

- La causa al momento è nella fase di istruttoria preliminare
- La attrice [REDACTED] è deceduta in data 25/01/2018 come da certificato di morte in allegato (Allegato n. 17.b).

↳ Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

↳ Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

↳ Altre limitazioni d'uso:

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

↳ Iscrizioni: Nessuna.

↳ Pignoramenti: Nessuna.

↳ Altre trascrizioni:

##### **Atto esecutivo o cautelare**

Derivante da: **Ordinanza di sequestro conservativo**

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

trascritto a Massa Carrara in data 18/05/2017 al n. 3047 di particolare che investe i beni oggetto di perizia;

Alla formalità è annotata Sentenza di condanna Esecutiva annotazione del 19/12/20189 al n. 1203 di particolare.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

↳ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali : Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

##### **Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Viale Roma

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

##### **Identificativo corpo: B**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Massa (MS), Viale Roma

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: C****sito in Massa (MS), Viale Roma**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

1- La quota di 1/1 di nuda proprietà sull'appartamento contraddistinto al catasto fabbricati al **foglio 140 mappale n. 359 subalterno n. 9** è pervenuto a Andreazzoli Emilio nato il 5/11/1960, ceduto dal padre [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per atto di donazione Notaio Rodolfo Vigliar del 14/04/2005 repertorio 72909, trascritto il 18/04/2005 al n. 3047 di particolare (Allegato n. 15); il donatore [REDACTED] che si era riservato l'usufrutto, è deceduto in data 27/07/2005;.

In precedenza al donante [REDACTED] il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia era pervenuto per atto di donazione Notaio G.B. Ricci del 20/05/1963 repertorio n. 109338, trascritto il 15/06/1963 al n. 2147 di particolare; sull'atto si riporta che i terreni sono ceduti "Con diritto di passo sulla stradetta esistente, a piedi, con veicoli e autoveicoli come viene già esercitato".

2- La porzione di terreno contraddistinta al catasto fabbricati al **foglio 140 mappale 359 subalterno 19** è pervenuta ad [REDACTED], trasferita dal padre [REDACTED], a seguito di atto compravendita Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 20/1/1999 repertorio 19651, trascritto il 05/02/1999 al n. 657 di particolare (Allegato n. 14); sul rogito si da atto "*che le corti ai mappali 1758 sub 3 e 359 sub 18 sono gravate da servitù di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli a favore dell'immobile al mappale 359 sub. 19, qui compravenduto, per accedere e recedere dalla via pubblica*"

In precedenza il bene era pervenuto al venditore [REDACTED] a seguito di successione del padre A [REDACTED] deceduto il 2/8/1982 (Denuncia n. 88 vol 349 Ufficio del registro di Massa) e successiva divisione Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 23/12/1991 repertorio 10651, trascritto il 21/1/1992 al n. 1004 di particolare.

3- La quota di 1/1 di nuda proprietà sui tre box uso autorimessa contraddistinti al catasto fabbricati al **foglio 140 mappale 359 subalterni 15, 16, e 17**, e la quota di 1/3 di nuda proprietà sui posti auto scoperti contraddistinti al catasto fabbricati al **foglio 140 mappale 1758 subalterni 10 e 11** (già fg. 140 mapp. 1758 sub 1) sono pervenute ad [REDACTED] nato [REDACTED] trasferite dal padre [REDACTED] [REDACTED] a seguito di atto compravendita Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 24/04/1998 repertorio 19031/7167, trascritto il 21/05/1998 al n. 3325 di particolare (Allegato n. 13); il venditore [REDACTED] che si era riservato l'usufrutto sui beni al foglio 140 mappale 359 subalterni 15, 16, e 17, è deceduto in data 27/07/2005;

Sull'atto citato si conviene: " che la striscia di terreno al mapp 359 sub. 14 posta verso Viareggio è gravata da servitù di passaggio ad adeguata profondità di tubazioni per acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature e quant'altro a favore della porzione di fabbricato al mappale 359 sub. 18; che la corte al mappale 1758 sub. 3 è gravata da servitù di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli a minor danno a favore della porzione di fabbricato al mappale 359 sub. 18 per accedere e recedere dalla via pubblica; che le corti mappali 1758 sub. 3 e 358 sub. 18 sono gravate dalla servitù di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli a favore dell'immobile mappale 359 sub 19 di proprietà del venditore per accedere e recedere dalla via pubblica"

In precedenza il terreno su cui insistono i fabbricati venduti pervenne al venditore [REDACTED] in parte a seguito di atto di donazione Notaio G.B. Ricci del 20/05/1963 repertorio n. 109338, trascritto il 15/06/1963 al n. 2147 di particolare ed in parte a seguito di successione del padre [REDACTED] deceduto il 2/8/1982 (Denuncia n. 88 vol 349 Ufficio del registro di Massa) e successiva divisione Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 23/12/1991 repertorio 10651, trascritto il 21/1/1992 al n. 1004 di particolare

**Nota 1:** al catasto fabbricati l'originaria unità contraddistinta dal subalterno 1 del mappale 1758, a seguito di Frazionamento del 09/06/1999 divisione B01918.1/1999, è stata soppressa ed ha originato i subalterni 5 e 6 dello stesso mappale, che successivamente a seguito di variazione del 15/10/1999 n. B03367.1/1999 (demolizione parziale garage posto auto scoperto), sono stati a loro volta soppressi ed hanno originato rispettivamente i due posti auto scoperti subalterni 10 e 11 del mappale 1758 oggetto di perizia.

**Nota 2 :** [REDACTED] si è sposato in data 9/9/1979 e con atto Notaio G.B. Ricci del 5/5/1987, assieme al coniuge ha scelto il regime di separazione dei beni. Con successiva sentenza del Tribunale di Massa in data 16/05/1998 è stata dichiarata la cessione degli effetti civili del matrimonio, come risulta dall'estratto per riassunto di atto di matrimonio (allegato n. 16)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU ha consultato i registri disponibili presso l'ufficio edilizia privata dal Comune di Massa, nei quali sono registrate le pratiche edilizie inoltrate, suddivise per anno e per nominativo, con indicazione della località di riferimento dell'intervento.

Nell'anno 1963 [REDACTED] nato nell'anno [REDACTED] vende ad [REDACTED] il terreno su cui successivamente è stato edificato il fabbricato residenziale oggetto di stima; [REDACTED] è stato proprietario dell'abitazione fg 140 mapp. 359 sub. 9 fino all'anno 2005 ed ha donato l'appartamento al figlio [REDACTED].

Dalla consultazione dei registri nel periodo 1961-2005 sono risultate inoltrate le seguenti pratiche edilizie a nome di [REDACTED] riferiti ad immobili ubicati in Viale Roma o Via San Giuseppe Vecchio:

- N. 65 – Costruzione Fabbricato in V.le Roma 18/1/1961 – 1/2/1961
- N. 219 – Costruzione fabbricato Via S Giuseppe Vecchio ang. Viale Roma – 3/5/1961
- N. 569- Sopraelevazione fabbricato Loc. S. Giuseppe Vecchio 16/11/1961
- N. 371 – Costruzione fabbricato V.le Roma – 17/7/1963
- N. 607 – Sopraelevazione fabbricato V.le Roma – 13/11/1963 (A [REDACTED])
- N. 690 - Sopraelevazione fabbricato V.le Roma – 11/2/1963
- N. 237 - Costruzione fabbricato V.le Roma – 14/4/1965 (Ora Guido volt 4/6/65 n. 20159)
- Anno 1966 – [REDACTED] – Costruzione villetta Viale Roma

Anno 1966 – n. 80 [redacted] - Costruzione villetta Viale Roma 15/6/1966  
Anno 1979 – [redacted] Ristrutturazione tetto V.le Roma – 7/8/79 prot. 28716 parere fav 17/9/79  
Anno 1981 – [redacted] Lilliana – Ampliamento fabbr. V.le Roma – 13/2/81 Licenza edilizia 82-1-04 del 16/1/82 (rintracciata ma è relativa ad altro fabbricato)  
[redacted] – Modifiche interne – 16/3/81 Licenza ed 81.10.47 del 10/11/1981  
Periodo 1991-2019  
Attestazione conf in sanatoria n. 61225 del 2008.  
Ristrutturazione locale accessorio n. 4089/1993

Con molta probabilità una o più delle richieste in elenco sono ascrivibili all'immobile periziato.

Il CTU ha inoltrato formale richiesta di accesso agli atti (Allegato n. 38.a)

Il tecnico Comunale preposto alla ricerche in archivio ha riferito che nessuna delle pratiche richieste è stata rintracciata (vedi dichiarazione allegato n. 38.b) ad eccezione dei due condoni edilizi e di una licenza edilizia dell'anno 1981 che però è riferita ad altro fabbricato situato nei pressi.

Il CTU non potendo visionare il titolo edilizio che ha autorizzato la costruzione del fabbricato o la modifica dello stesso, non è in grado di valutare la legittimità edilizia dell'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima censito al fg 140 mapp. 359 sub. 9

Dalla consultazione delle foto Aeree storiche (Allegato n. 41) estratte dal Sito della Regione Toscana sezione "Fototeca" si può risalire all'epoca di costruzione delle parti visibili e possiamo solo riferire che:

- Foto aerea IGM volo del 14/9/1954 – Compiono i Terreni liberi da costruzioni; nell'anno 1954 i fabbricati non erano ancora stati realizzati (Allegato n. 41.a)
- Foto aerea IGM volo del 27/7/1965 – Compare il fabbricato principale di cui fa parte l'appartamento in perizia fg 140 mapp. 359 sub. 9, il che prova che alla data del 01/09/1967 la porzione più grande dell'appartamento era già stata edificata (Allegato n. 42 porzione indicata con il n. 1 e la colorazione gialla); manca la porzione che corrisponde alla stanza posta nell'angolo EST/monte ed il porticato posto verso il Viale Roma (Allegato 41.a)
- Foto aeree IGM voli del 21/08/1975, 21/4/1976 e 21/8/1978– la situazione non cambia il che prova la porzione che corrisponde alla stanza posta nell'angolo EST/monte ed il porticato posto verso il Viale Roma è stata realizzata dopo il 1978, quindi sicuramente dopo il 01/09/1967 (Allegati n. 41.b e 41.c)
- Foto aerea IGM volo del 24/4/1987 – compare la porzione che corrisponde alla stanza posta nell'angolo EST/monte ed il porticato posto verso il Viale Roma (Allegato n. 42 porzione indicata con il n. 2 e la colorazione Azzurra) (Allegato n. 41.c)
- Ortofoto dell'anno 2009 – Sono riportati i fabbricati così come oggi si presentano.

## **Titoli edilizi visionati**

### **1- Concessione edilizia in sanatoria n. 98-03-09/C2 del 31/03/1998 (Allegato n. 39)**

Rilasciata ad [redacted]

Condono edilizio in sanatoria legge 28/2/1985 n. 47 e Legge 23/12/1994 n. 724

Il condono è relativo alle tettoie edificate sui posti auto censiti al foglio m140 mappale 1758 subalterno 1 e 2;

Riguardo alle unità identificate al foglio 140 mappale 1758 sub 10 e 11, al catasto fabbricati l'originaria unità contraddistinta dal subalterno 1 del mappale 1758, a seguito di

Frazionamento del 09/06/1999 divisione B01918.1/1999, è stata soppressa ed ha originato i subalterni 5 e 6 dello stesso mappale, che successivamente a seguito di variazione del 15/10/1999 n. B03367.1/1999 (demolizione parziale garage posto auto scoperto), sono stati a loro volta soppressi ed hanno originato rispettivamente i due posti auto scoperti subalterni 10 e 11 del mappale 1758 oggetto di perizia.

## 2- Concessione edilizia in sanatoria n. 98-03-10/C2 del 31/03/1998 (Allegato n. 40)

Rilasciato ad ██████████

Condono edilizio in sanatoria legge 28/2/1985 n. 47 e Legge 23/12/1994 n. 724

Il condono è relativo ad una porzione dell'abitazione contraddistinta al catasto fabbricati al foglio 140 mappale 359 subalterno 13 ed ai box auto oggetto di perizia contraddistinti dai subalterni 15, 16 e 17 dello stesso mappale;

Nota: nei primi anni 2000 i box auto sono stati demoliti e la volumetria inglobata nella costruzione del manufatto a due piani ad uso magazzino; l'intervento è stato realizzato abusivamente, non è sanabile ed è destinato alla demolizione. La volumetria dei tre box che stati demoliti abusivamente, non è ricostruibile pertanto la superficie che era occupata da detti box nella valutazione del bene viene considerata come semplice area urbana

### 7.1 Conformità edilizia:

Da quanto scritto sopra il CTU ha concluso che (vedi planimetria Allegato n. 42):

- 1- La porzione di appartamento fg 140 mapp. 359 sub. 9 oggetto di stima, nella planimetria allegato n. 42 indicata con il n. 1 e la colorazione gialla, è stata edificata dopo l'anno 1963 e prima del 01/9/1967; dai registri comunali risultano presente diverse pratiche, a nome dell'ex proprietario del terreno Andreazzoli Carlo riferite ad immobili posti nel Viale Roma, che potrebbero essere riferibili al fabbricato in questione, ma non avendo potuto prenderne visione **il CTU non può attestare se il fabbricato è stato realizzato con regolare licenza edilizia.**
- 2- L'ampliamento del fabbricato comprendente la stanza posta nell'angolo EST/monte ed il porticato posto verso il Viale Roma, contrassegnati sulla planimetria allegato n. 42 con il n. 2 e la colorazione azzurra, è stato edificato tra gli anni 1978 e 1986; anche in questo caso, non avendo potuto prendere visione delle pratiche edilizie presentate, **il CTU non è in grado di attestare la legittimità edilizia.**
- 3- Il corpo in ampliamento contrassegnato nell'allegato n. 42 con il n. 3 e la colorazione rosa è stato realizzato abusivamente nei primi anni 2000; l'abuso, realizzato su area comune contraddistinta dal subalterno 14 del mappale 359, non è sanabile per mancanza delle distanze legale dai confini e dalle pareti finestrate, etc. **ed è quindi destinato alla demolizione.**
- 4- Il corpo in ampliamento contrassegnato nell'allegato n. 42 con il n. 4 e la colorazione rosa è stato realizzato abusivamente nei primi anni 2000 previa demolizione del corpo scale con relativo sottoscala che davano accesso all'appartamento del piano superiore; l'abuso, è in parte realizzato su area esclusiva dell'appartamento mapp. 359 sub. 9 ed in parte su area comune contraddistinta dal subalterno 14 del mappale 359; l'abuso non è sanabile per mancanza delle distanze legale dai confini e dalle pareti finestrate, etc. **ed è quindi destinato alla demolizione.**

- 5- Manufatto ad uso magazzino su due piani realizzato abusivamente, contrassegnato nell'allegato n. 42 con il n. 5 e la colorazione rosa, previa demolizione dei box auto contraddistinti al catasto fabbricati con i subalterni 15, 16 e 17 del mappale 359, edificato in parte sulle corti contraddistinte dai subalterni 15, 16, 17, 19 dello stesso mappale ed in parte sulla corte del subalterno 21 di altra proprietà; l'abuso non è sanabile per mancanza delle distanze legale dai confini e dalle pareti finestrate, non rispetto degli indici di zona, etc. **ed è quindi destinato alla demolizione.**
- 6- All'interno dell'abitazione fg 140 mapp. 359 sub 9 è stato realizzato abusivamente un bagno ed un piccolo disimpegno all'interno di una delle camera.
- 7- Le tettoie realizzate sui posti auto contraddistinti sull'allegato n. 42 sono state sanate con Concessione edilizia in sanatoria n. 98-03-09/C2 del 31/03/1998.

### **Regolarizzazione edilizia del bene e relative costi**

**Abusi nn. 3, 4 e 5** - Con riferimento alla "Planimetria generale con evidenziati gli abusi edilizi" (Allegato n. 42), i corpi contrassegnati con la colorazione rosa ovvero, Il corpo in ampliamento all'abitazione contrassegnato nell'allegato n. 42 con il n. 3, Il corpo in ampliamento contrassegnato nell'allegato n. 42 con il n. 4 ed il manufatto ad uso magazzino su due piani realizzato abusivamente, contrassegnato nell'allegato n. 42 con il n. 5, sono abusi non sanabili e destinati alla demolizione con ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente alla realizzazione degli abusi stessi.

Abuso n. 6 – Realizzazione di modifica interna consistente nella realizzazione di servizio igienico; regolarizzabile con CILA in sanatoria o tardiva.

Il C.T.U. ha elaborato un "Computo delle somme necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale dei beni" (Allegato n. 43), comprendenti spese edili dettagliate che si dovranno sostenere per eseguire le demolizioni e le spese tecniche necessarie per gli adempimenti burocratici, comprese le incombenze in materia di sicurezza sui cantieri edili, nonché spese tecniche indispensabili per la regolarizzazione degli atti catastali.

Sintesi (Allegato n. 43):

Abuso 3 - Demolizione corpo in ampliamento all'abitazione	Costo totale € 4.715.00
Abuso 4 - Demolizione del corpo ad uso ripostiglio/locale caldaia	Costo totale € 2.190.00
Abuso 5 - Demolizione del corpo ad uso magazzino	Costo totale € 10.260.00
Spese tecniche e sanzioni	<u>€ 8.300.00</u>
<b>TOTALE GENERALE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE ABUSI</b>	<b>€ 25.465.00</b>
<b>COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI ATTI CATASTALI</b>	<b>€ 3.000.00</b>

Gli importi sopra calcolati, relativi alle spese di demolizione, spese tecniche e costi per la regolarizzazione degli atti catastali saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PRG 1980
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale Approvato con delibera della Giunta Regione Toscana con delibera n. 10603 del 20/10/1980 e successive varianti (Allegato n35)
Zona omogenea:	Zona di Ristrutturazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 delle norme tecniche di attuazione (Allegato n. 35.a)
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, pubblicato sul BURT n. 42 - Parte II - del 21/10/2015 (Allegato n. 36)
Zona omogenea:	CD-MBD Sottozona funzionale della città diffusa Media e Bassa Densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 36.b))
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Il lotto di terreno su cui insistono I fabbricati oggetto di stima, secondo la carta "Aggiornamento della Pericolosità Idraulica" data 18/02/2015, che è stata acquisita tra le tavole del quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico adottato, ricade in zona P.I.E. . Pericolosità Idraulica Elevata (Allegato n. 37)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

### Descrizione del bene : Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Appartamento al piano terra facente parte di fabbricato residenziale formato da due appartamenti al piano terra e due appartamenti al piano primo.

L' appartamento oggetto di perizia è ubicato al piano terra verso monte ed è composto da cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, disimpegno, altra camera realizzata abusivamente, porticato, oltre ripostiglio e locale caldaia con ingresso dall'esterno anch'essi realizzati abusivamente (Allegati nn. 9 e 10).

Si accede all'appartamento dalla strada privata di uso comune posta verso monte ed attraverso la striscia di area comune identificata catastalmente con il subalterno 14 del mappale 359; detta area comune, subalterno 14, è un Bene Comune Non Censibile ai subalterni 9, 10, 11 e 12 dello stesso mappale.

La camera edificata abusivamente posta nell'angolo Nord del fabbricato, è stata realizzata all'incirca nei primi anni 2000, sulla porzione di area comune BCNC subalterno 14 del mappale

359; l'abuso non è sanabile e se ne prevede la demolizione, pertanto la relativa superficie si esclude dalla valutazione.

Il corpo in ampliamento ad uso ripostiglio/locale caldaia, situato nell'angolo sud dell'appartamento, realizzato anch'esso abusivamente, previa demolizione di scala di accesso al piano superiore e relativo sottoscala, è stato edificato in parte sull'area di pertinenza dell'appartamento subalterno 9 ed in parte sull'area comune subalterno 14; anche in questo caso l'abuso non è sanabile e se ne prevede la demolizione, pertanto la relativa superficie si esclude dalla valutazione.

### Quota e tipologia del diritto

**Quota di 1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Divorziato -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-09-1979 -

Ulteriori informazioni sul debitore: Con Sentenza del Tribunale di Massa in data 16/05/1998 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (Vedi estratto per riassunto di atto di matrimonio Allegato n. 16)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **155,20**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Subalterno 9;

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 3,00

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

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, realizzato a metà degli anni 60, dalla costruzione non è stato interessato da interventi di ristrutturazione, pertanto le finiture e gli impianti hanno subito un naturale invecchiamento.

### Caratteristiche descrittive (Vedi documentazione fotografica allegato n. 12):

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>Finestre e portefinestre in legno con vetro singolo</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>Mediocri</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>Finestre e portefinestre telaio in PVC con vetro doppia camera</b> materiale: <b>Telaio PVC con vetro camera</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>Mediocri</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>Mediocri</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> Note: Tetto condominiale

Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Piastrelle di graniglia</b> condizioni: <b>Mediocri</b> Riferito limitatamente a: In due delle camera
Pavim. Interna	materiale: <b>Palladiana di scaglie di marmo</b> condizioni: <b>Mediocri</b> Riferito limitatamente a: Soggiorno e disimpegno
Pavim. Interna	materiale: <b>Piastrelle di granito</b> condizioni: <b>Mediocri</b> Riferito limitatamente a: Cucina
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>Mediocri</b> Riferito limitatamente a: Servizi igienici e camera posta verso monte
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>Piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>Mediocri</b>
Elemnti sanitari dei bagno	Elementi sanitari dei bagni in <b>ceramica</b> in condizioni <b>mediocri</b>

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

#### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Sotto traccia
Impianto a norma	NO

#### **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale a gas autonoma con diffusori termosifoni in alluminio
Impianto a norma	NO

#### **Dati tecnici**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione di abitazione realizzata prima del 1967	sup reale lorda	120,00	1,00	120,00
Porzione di abitazione realizzata negli anni 80	sup reale lorda	20,70	1,00	20,70
Porticato realizzato negli anni 80	sup reale netta	14,50	0,25	3,63
		<b>155,20</b>		<b>144,33</b>

#### **Accessori**

1. Diritto alla corte comune Identificato al n. Subalterno 14 del mappale 359  
Sviluppa una superficie complessiva di mq 122 mq  
Valore a corpo: **€ 1500**

2. Corte pertinenziale Identificato al n. Sotto parte del sub 9 del mappale 359  
Sviluppa una superficie complessiva di mq 5 mq  
Valore a corpo: € 300

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

### Descrizione del bene: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B

Le porzioni identificate dai subalterni 15 16 e 17 erano tre box auto negli anni 2000 sono stati demoliti per la costruzione di un manufatto di maggiori dimensione che occupa, oltre alla superficie dei tre box, anche parte dell'area urbana subalterno 19, sempre oggetto di stima, e parte del subalterno 21 di proprietà di terzi (Allegato n. 9).

Il manufatto, risultato realizzato abusivamente senza i necessari titoli autorizzativi, è utilizzato a magazzino ed è sviluppato su due piani ; il piano terra presenta una struttura formata da pilastri in cemento armato a vista e solai laterocemento con travi in cemento armato, tamponata con dei posticci pannelli in legno; il piano primo è costituito da corpo edilizio di carattere precario formato da una struttura di tipo leggero in ferro rivestita da pannelli in lamiera sagomata (Vedi documentazione fotografica allegati nn. 12.f e 12.g).

Il piano primo è accessibile da una scala esterna in cemento armato che si sviluppa in parte sull'area di proprietà di terzi identificata dal subalterno 21 del mappale 359.

Il manufatto realizzato abusivamente non è sanabile ed è destinato alla demolizione, pertanto si esclude dalla valutazione.

La valutazione che segue non considera i tre box in quanto tali essendo questi stati demoliti, bensì come semplici porzioni di aree urbane.

L'area urbana identificata dal subalterno n. 19 del mappale 359 è una striscia di terreno a forma di L, di mq 70, pavimentata con battuto in cls.

### Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Divorziato -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-09-1979 -

Ulteriori informazioni sul debitore: Con Sentenza del Tribunale di Massa in data 16/05/1998 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (Vedi estratto per riassunto di atto di matrimonio Allegato n. 16)

Eventuali comproprietari: Nessuno

### Dati Tecnici

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area Urbana (ex Box mapp 359 sub 15)	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
Area urbana (ex Box mapp. 359 sub 16)	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
Area urbana (ex Box mapp. 359 sub 17)	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
Area urbana (mapp. 359 sub 19)	sup reale netta	70,00	1,00	70,00
		<b>113,00</b>		<b>113,00</b>

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

### Descrizione del bene: di cui al punto C

Quota di 1/3 di piena proprietà su due posti auto, identificati dai subalterni 10 e 11 del mappale 1758, coperti da tettoia precaria a sbalzo, costituita da struttura di ferro e copertura in onduline in vetroresina (Vedi documentazione fotografica allegato n. 12.g foto 21).

#### Quota e tipologia del diritto

██████████ - Quota di 1/3 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Stato Civile: Divorziato -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-09-1979 -

Ulteriori informazioni sul debitore: Con Sentenza del Tribunale di Massa in data 16/05/1998 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (Vedi estratto per riassunto di atto di matrimonio Allegato n. 16)

Eventuali comproprietari: Eredi ██████████ - Quota: 2/3 -

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

#### Dati tecnici

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Post auto mapp. 1758 sub 10	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
Posto auto mapp. 1758 sub 11	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
		<b>26,00</b>		<b>26,00</b>

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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili 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.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara + Archivio storico di Massa ;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;  
 Uffici del registro di Massa ;  
 Ufficio tecnico di Comune di Massa ;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che Operano nella zona;  
 Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta, valori OMI, valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Diritto alla corte comune, con annessa Corte pertinenziale (fg 140 mapp. 359 sub 9)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione di abitazione realizzata prima del 1967	120,00	€ 1.800,00	€ 216.000,00
Porzione di abitazione realizzata negli anni 80	20,70	€ 1.800,00	€ 37.260,00
Porticato realizzato negli anni 80	3,63	€ 1.800,00	€ 6.534,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 259.794,00
Valore corpo			€ 259.794,00
Valore Accessori			€ 1.800,00
Valore complessivo intero			€ 261.594,00
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 261.594,00</b>

#### B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] ( fg 140 mapp. 359 sub 15, 16, 17 e 19)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area Urbana (ex Box mapp 359 sub 15)	15,00	€ 50,00	€ 750,00
Area urbana (ex Box mapp. 359 sub 16)	14,00	€ 50,00	€ 700,00
Area urbana (ex Box mapp. 359 sub 17)	14,00	€ 50,00	€ 700,00
Area urbana (mapp. 359 sub 19)	70,00	€ 50,00	€ 3.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.650,00
Valore corpo			€ 5.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.650,00
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 5.650,00</b>

#### C. Posti auto coperti (fg 140 mapp. 359 sub. 10 e 11)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Post auto mapp. 1758 sub 10	13,00	€ 150,00	€ 1.950,00
Posto auto mapp. 1758 sub 11	13,00	€ 150,00	€ 1.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.900,00
Valore corpo			€ 3.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.900,00
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 1.300,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Diritto alla corte comune, con annesso Corte pertinenziale	144,33	€ 261.594,00	€ 261.594,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	113,00	€ 5.650,00	€ 5.650,00
C	Posti auto coperti	26,00	€ 3.900,00	€ 1.300,00

**Valore di stima complessivo al lordo delle decurtazioni** € **268.544,00**

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 40%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € -107.417,60

La riduzione del valore è motivata ai seguenti fattori:

1- Dagli atti catastali risulta che la porzione di terreno contrassegnata dalla colorazione Gialla sulla planimetria Allegato n. 5 figura 4, corrispondente al terreno che era individuato al cessato catasto alla sezione A i foglio 6 mappali 2470, che era censita al cessato catasto all sez. A mappale 2470, è gravata da livello a favore dell' "Ospedale Civile di Massa"

2- Non sono stati rintracciati i titoli edilizi che provano la conformità edilizia della porzione di appartamento fg 140 mapp. 359 sub. 9 , realizzata prima del 1/9/1967 ed individuata nella planimetria allegato n. 42 con il n. 1 colorazione gialla, e della porzione dello stesso appartamento, edificata tra gli anni 1978 e 1986, individuata sulla planimetria allegato n. 42 con il n. 2 colorazione azzurra.

3- Che i beni in perizia sono oggetto di causa pendente presso il Tribunale di Massa giusto l'atto di citazione del 25/05/2015 repertorio 5816, trascritto il 29/11/2018 al n. 8326 di particolare (domanda giudiziale - riduzione di donazione), promossa da [redacted] (ora deceduta) e [redacted] contro [redacted]

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene, comprendenti spese tecniche e di demolizione delle parti abusive € -25.465,00

Spese da sostenere per la regolarizzazione degli atti catastali € -3.000,00

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** € **132.661,40**

**Formazione dei lotti**

Il C.T.U. consiglia di porre in vendita gli immobili periziati in un unico lotto al prezzo arrotondato di

**€ 132.600,00 (Centotrentaduemilaseicento/00)**

## Descrizione del lotto predisposto per l'ordinanza di vendita

Quota di 1/1 di piena proprietà su beni immobili in Comune di Massa Viale Roma comprendenti:

- appartamento al piano terra composto da cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, disimpegno, altra camera realizzata abusivamente, porticato, oltre ripostiglio e locale caldaia con ingresso dall'esterno anch'essi realizzati abusivamente, censito al catasto fabbricati al foglio **140**, particella **359**, subalterno **9**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq 149, rendita € 795.34,

- tre porzioni di aree urbane (ex box auto ora demoliti) censite al catasto fabbricati alla foglio **140**, particelle **359** subalterno **15**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 15, rendita € 32.23, particella **359**, subalterno **16**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 32.23, particella **359**, subalterno **17**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14, rendita € 32.23,

- porzione di area urbana censita al catasto fabbricati al foglio **140**, particella **359**, subalterno **19**, categoria area urbana, consistenza mq 70.

Quota di 1/3 di piena proprietà su due posti auto coperti censiti al catasto fabbricati al foglio **140**, particella **1758**, subalterno **10**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 13, rendita € 22.31, e particella **1758**, subalterno **11**, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale mq 13, rendita € 22.31.

Si da atto che catastalmente la porzione individuate al cessato catasto alla Sezione A foglio 6 mappale 2470 (ora sotto parte del mappale 1758 e parte del mappale 359 del foglio 140, come meglio evidenziata in giallo sul grafico allegato 22 figura 4 della perizia in atti), risulta gravata da livello a favore dell'Ospedale Civile di Massa; sarà cura dell'Acquirente provvedere alla predisposizione degli atti necessari alla eventuale affrancazione del livello.

Si da atto che gli immobili sono oggetto di causa pendente presso il Tribunale di Massa giusto l'atto di citazione del 25/05/2015 repertorio 5816, trascritto il 29/11/2018 al n. 8326 di particolare (domanda giudiziale - riduzione di donazione), promossa da [REDACTED] (ora deceduta) e [REDACTED] come meglio evidenziato sulla perizia in atti e

sull'atto di citazione allegato alla perizia stessa.

Si da atto che l'immobile presenta delle parti abusive non sanabili da demolire, così come descritto sulla perizia in atti.

Si da atto che non sono stati rintracciati I titoli edilizi che provano la conformità edilizia della porzione di appartamento fg 140 mapp. 359 sub. 9 , realizzata prima del 1/9/1967 ed individuata nella planimetria allegato n. 42 con il n. 1 colorazione gialla della perizia in atti, e della porzione dello stesso appartamento, edificata tra gli anni 1978 e 1986, individuata sulla planimetria allegato n. 42 con il n. 2 colorazione azzurra.

## Allegati

- 1-Viste aeree con localizzazione immobile oggetto di stima
- 2-Estratto di mappa
- 3-Visure catasto NCEU
- 4-Visure catasto NCT
- 5-Elaborato planimetrico
- 6-Elaborato planimetrico
- 7-Panimetrie catastali
- 8- Planimetrie catastali
- 9-Planimetria generale
- 10-Rilievo dell'immobile scala 1/100
- 11-Rilievo dell'immobile scala 1/100
- 12-Documentazione fotografica del bene
- 13-Titolo di provenienza
- 14-Titolo di provenienza
- 15-Titolo di provenienza
- 16-Estratto autentico di matrimonio
- 17-Atto di citazione

- 18-Stralcio mappa di impianto
- 19-Stralcio mappa cessato catasto
- 20-Stralcio mappa del NCEU
- 21-Stralcio mappa vigente
- 22-Restituzione e sovrapposizione mappe
- 23-Tipo mappale 309/1991
- 24-Tipo mappale 450-1998
- 25-26-27-28-29-30-Partite cessato catasto
- 31-Atto affrancazione
- 32-Atto affrancazione
- 33-34-Partite cessato catasto
- 35-Stralcio PRG 1980 e NTA
- 36-Stralcio regolamento Urbanistico e NTA
- 37-Stralcio carta PAI
- 38-richiesta accesso agli atti amministrativi
- 39-CE in sanatoria 98-03-09/C2 31/3/1998
- 40-CE in sanatoria 98-03-10/C2 31/3/1998
- 41-Foto aeree 1954, 1965, 1975, 1976, 1978, 1987, 2009
- 42-Grafico con evidenziati abusi edilizi
- 43-Computo spese per regolarizzazione edilizia

Data generazione:  
12-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Marco Bondielli**



Architetto  
**BONDIELLI**  
Marco

Stampa circolare:  
CANTONE DI TESSIN  
n. 263  
Sezione  
A/a