

Relazione di perizia.

Rapporto di valutazione.

Immobili: LOTTO 001

1. Foglio 4, Part. 786 Sub. 2, 4, 5
2. Foglio 4, Part. 785
3. Foglio 4, Part. 697
4. Foglio 4, Part. 502
5. Foglio 4, Part. 503
6. Foglio 4, Part. 631
7. Foglio 4, Part. 637

Comune di Montignoso (MS), località San Eustachio.

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara
Ph.: +39 0585 911664
Mail: davide.tovani@icloud.com

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **Sant'Eustachio**

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
 - Corpo A
 - Corpo B
 - Corpo C
 - Corpo D
 - Corpo E
 - Corpo F
 - Corpo G
2. DESCRIZIONE
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
7. PRATICHE EDILIZIE
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara
Ph.: +39 0585 911664
Mail: davide.tovani@icloud.com

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo A

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1) [REDACTED] il

[REDACTED] Diritto di: proprietà 1/1; 2) OPERA DI SUSTACIO, Diritto del concedente, foglio 4, particella 786, Sub. 2 comune Montignoso, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale: 114 m² Totale: escluse aree scoperte** 114 m², Rendita Euro 148,74; foglio 4, particella 786, Sub. 4 comune Montignoso, categoria F/3; foglio 4, particella 786, Sub. 5 comune Montignoso, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale: 65 m² Totale: escluse aree scoperte** 65 m², Rendita Euro 232,41;

Derivante da: VARIAZIONE del 02/10/2001 Pratica n. 96888 in atti dal, Impianto meccanografico del 01/01/1989 02/10/2001 RETT. CLASS. IN AUTOTUTELA (n. 4564.1/2001); DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE [REDACTED] tura n. 1706.2/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010:

Confini: a Nord-Est confina con strada pubblica Via Grotta; a Sud-Ovest confina con altre unità immobiliari catastalmente identificate da Foglio 4 Particella, 789,1193; a Sud-Est confina con strada pubblica Via Grotta e con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 787; a Nord-Ovest confina con altre unità immobiliari catastalmente identificate da Foglio 4 Particella 1018 e 1192.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED], Comune di Montignoso (MS)

Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la sagoma del fabbricato non è correttamente rappresentato nella mappa catastale (in scala 1:200, Foglio 4 Particella 786), parte dei volumi costruiti sono mancanti.

Regolarizzabili:

- 1) Aggiornamento mappa catastale, inserire la sagoma del fabbricato sulla mappa catastale in scala 1:2000, procedura Pregeo;
- 2) Aggiornamento Catastale DOCFA per la denuncia di nuova costruzione al Catasto Fabbricati e attribuzione di rendita catastale.

Procedura Pregeo: € 65,00

Procedura DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 115,00

Note: gli oneri indicati si riferiscono esclusivamente ai tributi dovuti all'Agenzia del Territorio per la presentazione delle pratiche catastali.

Le spese tecniche professionali necessarie per la redazione e la gestione delle suddette pratiche non sono comprese e dovranno essere aggiunte al costo totale.

Eventuali sanzioni amministrative previste dalla normativa vigente, applicabili in caso di omissione o ritardo degli adempimenti obbligatori presso il Catasto (quali la mancata presentazione del Tipo Mappale/Pregeo), dovranno essere quantificate e definite in sede di regolarizzazione catastale. Si segnala, a tal proposito, che la sanzione minima prevista ammonta a € 1.032,00, come stabilito dall'art. 28 del R.D.L. 652/1939, con possibilità di riduzione mediante ravvedimento operoso.

Sebbene tali criticità siano state considerate nella determinazione della stima finale, i costi complessivi potrebbero comunque essere soggetti a variazioni e incrementi.

Note sulla conformità catastale: l'immobile catastalmente identificato da Foglio 4, Particella 786, Sub. 2, 4,5 risulta difforme.

Note generali: dalla visura catastale dell'immobile identificato al Foglio 4, Particella 786, Subalterni 2, 4 e 5, risulta ancora iscritto, nella sezione "Intestati", il *diritto del concedente* in favore dell'Opera di S. Eustachio, derivante da un antico contratto di enfiteusi o concessione.

In merito, si precisa quanto segue: originariamente (ante 1998), le particelle nn. 785, 786, 1019, 1020 e 1021 del Foglio 4 del Comune di Montignoso risultavano gravate da un regime di livello, con livellario il [REDACTED] (padre dell'attuale intestatario, [REDACTED] e concedente l'Opera/Parrocchia di S. Eustachio Martire.

In data 25/11/1998, mediante scrittura privata autenticata e successivamente trascritta in Conservatoria il 07/12/1998 (Repertorio n. 7935/1998), il [REDACTED] proceduto all'affrancazione di detti beni, acquisendone la piena proprietà.

Con tipo mappale presentato in data 11/10/2001, le particelle 1019, 1020 e 1021 sono state soppresse e unificate nella particella 786, oggi censita come *ente urbano*.

Attualmente, la particella 786 (Subalterni 2, 4 e 5) risulta intestata [REDACTED] per successione. Tuttavia, nella visura catastale del fabbricato continua a comparire il *diritto del concedente* in favore dell'Opera di S. Eustachio.

La persistenza di tale intestazione è presumibilmente dovuta alla mancata voltura catastale conseguente all'affrancazione del 1998. In assenza di tale aggiornamento, il Catasto conserva il dato storico, pur essendo il relativo diritto ormai estinto sotto il profilo giuridico.

Si evidenzia altresì che l'affrancazione stipulata [REDACTED]/11/1998 e trascritta il 07/12/1998 (RP 7935/1998) produce effetti anche sulle particelle derivate, comprese quelle che hanno dato origine all'attuale particella 786 (subalterni 2, 4 e 5); l'unificazione catastale del 2001 non ha interrotto né limitato l'efficacia giuridica dell'affrancazione.

Affinché il *diritto del concedente* venga formalmente eliminato dalle attuali visure catastali, è tuttavia necessaria un'apposita voltura catastale che recepisca e renda operativo, anche a livello censuario, l'effetto dell'affrancazione già avvenuta.

Corpo B

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED],

Diritto di: proprietà 1/1, foglio **4**, particella **697**, comune Montignoso, qualità Seminativo 3,

classe 2, superficie ha are ca 00 25, reddito dominicale Euro 0,11 L. 213 reddito agrario Euro 0,05 L. 88.

Derivante da: Impianto meccanografico del 27/03/1972.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS)

Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 1706.1/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010.

Confini: a Nord confina con strada pubblica Via Grotta; a Sud confina con con strada pubblica Via Grotta; a Est confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 698; a Ovest confina con con strada pubblica Via Grotta.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED]

Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari: nessuno

Corpo C

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: proprietà 1/1, foglio **4**, particella **785**, comune Montignoso, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie ha are ca 03 54, reddito dominicale Euro 0,24 L. 460 reddito agrario Euro 0,05 L. 106.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 16/06/1988 in atti dal 27/05/1989 D. V.2157/88 (n. 266.1/1988). Impianto meccanografico del 27/03/1972.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS)

Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 1706.1/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010. S

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara

Ph.: +39 0585 911664

Mail: davide.tovani@icloud.com

SCRITTURA PRIVATA del 25/11/1998 Pubblico ufficiale VIGLIAR Sede MASSA (MS) Repertorio n. 41435 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 118 registrato in data 25/11/1998 - Voltura n. 3532.2/1998 in atti dal 11/12/1998.

Confini: a Nord confina con strada pubblica Via Grotta; a Sud confina con con strada pubblica Via Grotta; a Est confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 698; a Ovest confina con con strada pubblica Via Grotta.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari: nessuno

Corpo D

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED]

Diritto di: proprietà 1/1, foglio **4**, particella **502**, comune Montignoso, qualità Bosco Misto, classe 2, superficie ha are ca 40 02, reddito dominicale Euro 2,69 L. 5.203, reddito agrario Euro 0,41 L. 800.

Derivante da: Impianto meccanografico del 27/03/1972.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS)

Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 1706.1/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/08/2000 - UR Sede MASSA (MS)

Registrazione Volume 407 n. 63 registrato in data 12/02/2001 - [REDACTED] Voltura n. 2550.1/2001 - Pratica n. 00023187 in atti dal 20/03/2001.

Confini: a Nord confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 409; a Sud confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4

Particella 501; a Est confina con strada vicinale poderale; a Ovest confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 1356.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari: nessuno

Corpo E

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: proprietà 1/1, foglio **4**, particella **503**, comune Montignoso, qualità Bosco Misto, classe 2, superficie ha are ca 40 02, reddito dominicale Euro 2,69 L. 5.203, reddito agrario Euro 0,41 L. 800.

Derivante da: Impianto meccanografico del 27/03/1972.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS)

Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSION [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 1706.1/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/08/2000 - UR Sede MASSA (MS)

Registrazione Volume 407 n. 63 registrato in data 12/02/2001 - [REDACTED] Voltura n. 2550.1/2001 - Pratica n. 00023187 in atti dal 20/03/2001.

Confini: a Nord confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 410; a Sud confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 504; a Ovest confina con strada vicinale poderale; a Est confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 507.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari: nessuno

Corpo F

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: proprietà 1/1, foglio **4**, particella **631**, comune Montignoso, qualità Bosco Misto, classe 2, superficie ha are ca 40 02, reddito dominicale Euro 2,69 L. 5.203, reddito agrario Euro 0,41 L. 800.

Derivante da: Impianto meccanografico del 27/03/1972.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS)

Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE D [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 1706.1/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/08/2000 - UR Sede MASSA (MS)

Registrazione Volume 407 n. 63 registrato in data 12/02/2001 - [REDACTED] Voltura n. 2550.1/2001 - Pratica n. 00023187 in atti dal 20/03/2001.

Confini: a Nord confina con con strada vicinale poderale e con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 504; a Sud confina con strada vicinale poderale; a Est confina con strada vicinale poderale e con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 505; a Ovest confina con strada vicinale poderale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED]

Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari: nessuno

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara

Ph.: +39 0585 911664

Mail: davide.tovani@icloud.com

Corpo G

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: proprietà 1/1, foglio **4**, particella **637**, comune Montignoso, qualità Bosco Misto, classe 2, superficie ha are ca 40 02, reddito dominicale Euro 2,69 L. 5.203, reddito agrario Euro 0,41 L. 800.

Derivante da: Impianto meccanografico del 27/03/1972.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS)

Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 1706.1/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/08/2000 - UR Sede MASSA (MS)

Registrazione Volume 407 n. 63 registrato in data 12/02/2001 - [REDACTED] Voltura n. 2550.1/2001 - Pratica n. 00023187 in atti dal 20/03/2001.

Confini: a Nord confina con con strada vicinale poderale e con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 636; a Sud confina con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 638; a Est confina con strada vicinale poderale e con altra unità immobiliare catastalmente identificata da Foglio 4 Particella 514 e 513; a Ovest confina concorso d'acqua minore, "Fosso della Campanella".

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED].

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari: nessuno

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Sant'Eustachio è una frazione del Comune di Montignoso (Provincia di Massa-Carrara), a una quota altimetrica compresa tra circa 200 e 350 metri s.l.m., in area collinare pedemontana, sul versante sud-occidentale delle Alpi Apuane. L'area è in prossimità del perimetro del Parco

Regionale delle Alpi Apuane, in un contesto prevalentemente rurale-boschivo, a bassa densità insediativa, caratterizzato da forte naturalità e valore paesaggistico, con affaccio panoramico sul litorale versiliese e sul Mar Tirreno.

.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montignoso (MS),
Libero.**

Note: a causa del pessimo stato conservativo del fabbricato che si presenta in stato di abbandono, grave incuria e degrado, l'immobile risulta libero e non idoneo all'uso abitativo.

Identificativo corpo: B

**agricolo sito in Montignoso (MS),
Libero.**

Identificativo corpo: C

**agricolo sito in Montignoso (MS),
Libero.**

Identificativo corpo: D

**agricolo sito in Montignoso (MS),
Libero.**

Identificativo corpo: E

**agricolo sito in Montignoso (MS),
Libero.**

Identificativo corpo: F

**agricolo sito in Montignoso (MS),
Libero.**

Identificativo corpo: G

**agricolo sito in Montignoso (MS),
Libero.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: NESSUNA

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: NESSUNA

4.1.5 Altre trascrizioni: NESSUNA

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Agenzia delle entrate-Riscossione. Sede via Giuseppe Grezar n. 14 - 00142 ROMA Codice fiscale 13756881002 derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO contro ██████████ importo ipoteca: € 577.106,34; Importo capitale: € 288.553,17 ; in data 27/05/2022 ai nn. Registro generale n. 5444, Registro particolare n. 749.

Dati precedenti relativi ai corpi: A (foglio 4, particella 786, Sub. 2, 4, 5) e B (foglio 4, particella 785), D (foglio 4, particella 502) e E (foglio 4, particella 503)

4.2.2 Pignoramenti:

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.3 Misure Penali:

NESSUNA

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

NO.

In relazione agli immobili:

- **Corpo A**, catastalmente individuato al Foglio 4, Particella 786, Sub. 2,4,5;
- **Corpo B**, catastalmente individuato al Foglio 4, Particella 785
- **Corpo C**, catastalmente individuato al Foglio 4, Particella 697;
- **Corpo D**, catastalmente individuato al Foglio 4, Particella 502;
- **Corpo E**, catastalmente individuato al Foglio 4, Particella 503;
- **Corpo F**, catastalmente individuato al Foglio 4, Particella 631;
- **Corpo G**, catastalmente individuato al Foglio 4, Particella 637,

non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte del sig. [REDACTED] in relazione alle seguenti successioni:

1. Successione di [REDACTED] deceduta il 13/08/2000:
 - denuncia di successione registrata in data 12/02/2001 ai numeri 63/407;
 - trascrizione eseguita in data 29/10/2001 ai numeri 9931/7210.
2. Successione di [REDACTED] deceduto il 02/07/2009:
 - denuncia di successione registrata in data 22/02/2010 ai numeri 2103/9990;
 - trascrizione eseguita in data 24/05/2010 ai numeri 4935/3336.

5.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], ad oggi (attuale/i proprietario/i) ante ventennio. In forza di denuncia di successione a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO MASSA, in data 12/02/2001, ai nn. 63/407; trascritto a Massa Carrara, in data 29/10/2001, ai nn. 9931/7210.

Dati precedenti relativi ai corpi:

1. D (foglio 4, particella 502) e E (foglio 4, particella 503) - Proprietà al 50%-

Titolare/Proprietario: [REDACTED], ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DPMS UT MASSA-CARRARA (MS), in data 22/02/2010, ai nn. 2103/9990; trascritto a Massa Carrara, in data 24/05/2010, ai nn. 4935/3336.

Dati precedenti relativi ai corpi:

1. A (Foglio 4, Particella 786, Sub. 2,4,5), B (Foglio 4, Particella 785), C (Foglio 4, Particella 697), F (foglio 4, particella 631) e G (foglio 4, particella 637) - Proprietà al 100%
2. D (foglio 4, particella 502) e E (foglio 4, particella 503) - Proprietà al 50% -

5.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al **22/02/2010**. In forza di denuncia di successione a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO MASSA, in data 12/02/2001, ai nn. 63/407; trascritto a Massa Carrara, in data 29/10/2001, ai nn. 9931/7210.

Dati precedenti relativi ai corpi:

1. A (foglio 4, particella 502) e B (foglio 4, particella 503) - Proprietà al 50%-

6. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione.

Note sulla conformità edilizia: dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montignoso è emerso che l'immobile, sito in frazione Sant'Eustachio (Via Grotta), è privo di titoli edilizi originari.

Sulla base dell'attuale intestatario [REDACTED] è stata rinvenuta la *Pratica di Condono n. 2089 del 01/03/1987*, incompleta e sospesa dal 2000, non è riferibile con certezza al bene per mancanza di dati identificativi. La documentazione reperita riporta il nominativo del proprietario, l'indirizzo, l'indicazione che le opere abusive sarebbero state ultimate nel 1974 e alcune superfici in mq netti quali superficie utile abitabile e superficie non residenziale, sono presenti quietanze di pagamento delle oblazioni, ma mancano riferimenti catastali, elaborati grafici e altri elementi identificativi certi. Nella sua forma attuale, non è idonea a comprovare la regolarità edilizia né a garantire la possibilità di completamento dell'iter (anche previo pagamento degli oneri residui), ipotesi emersa unicamente in colloquio verbale con il tecnico comunale e priva di riscontro formale.

L'analisi catastale evidenzia che l'attuale particella 786 (derivante dall'accorpamento delle particelle 1019, 1020 e 1021 nel 2001) comprende tre subalterni: Sub 2 (abitazione A/4, 4 vani, 114 m², presente dal 1989), Sub 4 (F/3, in corso di costruzione, derivante dall'ex Sub 1) e Sub 5 (abitazione A/3, 3 vani, 65 m²), confermando l'esistenza di un'unica unità edilizia originaria censita almeno dal 1989 e successivamente frazionata.

Il fabbricato, ubicato in area extraurbana priva di PRG prima del 1° settembre 1967, potrebbe essere stato realizzato in epoca non soggetta a licenza edilizia; tuttavia, l'assenza di titolo abilitativo e la mancata definizione del condono comportano incertezza sulla regolarità formale, con potenziali riflessi negativi sulla commerciabilità e sul valore di mercato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B,C,D,E,F,G.

6.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	1) Piano regolatore generale 2) Piano Strutturale ai sensi della LRT n.65 /2014
In forza della delibera:	1) CC n. 65 del 29.07.1999 / 2) Delibera n.3 del 05.02.2019
Zona omogenea:	A1 CENTRI STORICI
Norme tecniche di attuazione:	NTA RU Art.42 Art. 19 - Classificazione degli edifici esistente in base al loro valore architettonico e ambientale. c) edifici di valore architettonico e ambientale nullo (V.A.A.N.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi ai corpi: A.**Note generali sulla conformità:** conforme.

Strumento urbanistico Approvato:	1) Piano regolatore generale 2) Piano Strutturale ai sensi della LRT n.65 /2014
In forza della delibera:	1) CC n. 65 del 29.07.1999 / 2) Delibera n.3 del 05.02.2019
Zona omogenea:	E1 Aree urbane prevalentemente boscate

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara

Ph.: +39 0585 911664

Mail: davide.tovani@icloud.com

Norme tecniche di attuazione:	NTA RU Art.49
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi ai corpi: B,C.

Note generali sulla conformità: conforme.

Strumento urbanistico Approvato:	1) Piano regolatore generale 2) Piano Strutturale ai sensi della LRT n.65 /2014
In forza della delibera:	1) CC n. 65 del 29.07.1999 / 2) Delibera n.3 del 05.02.2019
Zona omogenea:	E4 Aree Agricole Storiche di valore Paesistico Ambientale / Aree Boscate
Norme tecniche di attuazione:	NTA RU Art.64, Art. 65 NTA PS Art. 9 comma 8; Art. 28 –Tutela degli ecosistemi, delle aree boscate, della flora e della fauna; Art. 29 – Disposizioni particolari per la tutela delle aree boscate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara

Ph.: +39 0585 911664

Mail: davide.tovani@icloud.com

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi ai corpi: D, E, F, G.

Note generali sulla conformità: conforme.

Descrizione: agricolo di cui al punto A

Inquadramento generale

Il corpo "A" è un fabbricato, situato nella frazione di Sant'Eustachio, nel comune di Montignoso (MS), in posizione collinare panoramica e immerso nella vegetazione, è costituito da più corpi di fabbrica in aderenza, sviluppati su due livelli. La struttura presenta caratteristiche costruttive miste: parte originaria in muratura portante in pietrame e malta, solai in legno e copertura a falde inclinate, parte derivante da ampliamenti realizzati negli anni '60-'70, la copertura è a falde rivestita in tegole, attualmente in parte deteriorata. Gli infissi risultano vetusti o assenti, le facciate presentano degrado diffuso e tracce di umidità, mentre l'area esterna è invasa da vegetazione spontanea. Il contesto è rurale-residenziale, caratterizzato da edifici sparsi e terrazzamenti, con buona esposizione e vista aperta verso la vallata e il mare.

Il fabbricato è composto da tre unità immobiliari (sub. 2, 4 e 5), con accesso diretto dal cortile pertinenziale. Al piano primo, la porzione identificata con il sub. 5 è allo stato grezzo, priva di infissi, finiture e impianti, e comprende un balcone sul fronte principale anch'esso incompleto e privo di parapetto.

L'intero immobile versa in condizioni manutentive pessime, con diffuso degrado, finiture obsolete e impianti assenti o non conformi alle vigenti normative.

Unità immobiliare sub. 2 – Piano Terra e Piano Primo

L'unità immobiliare identificata catastalmente al subalterno 2 è accessibile dal fronte principale, attraverso il cortile pertinenziale esterno, attualmente in stato di marcato degrado e invaso da

vegetazione infestante. È presente un pergolato in tubolare metallico con copertura in lastre ondulate in materiale plastico, parzialmente danneggiate o mancanti, non riportato in planimetria catastale.

Gli infissi esterni in legno e le persiane risultano deteriorati, con verniciature scrostate e deformazioni.

L'immobile, sviluppato su due livelli fuori terra, presenta al piano terra una cucina-soggiorno con finiture datate e degrado diffuso, locale di servizio con accesso esterno e piccolo WC (non ispezionabile in sede di sopralluogo per ostruzione dell'ingresso). Il collegamento con il piano superiore avviene tramite scala interna in legno di ridotte dimensioni e in precario stato conservativo. Il primo piano comprende due camere da letto, un cucinotto e un disimpegno; gli ambienti evidenziano pavimenti in graniglia o piastrelle, intonaci ammalorati, soffitti con travi lignee o piani intonacati in pessime condizioni, segni di umidità, infiltrazioni e infissi deteriorati.

Unità immobiliare sub. 5 – Piano Terra

L'unità immobiliare è posta al piano terra con accesso diretto dal cortile esterno comune. L'abitazione si compone di ingresso, cucina con angolo cottura e stufa a legna, una camera di ampie dimensioni e un servizio igienico stretto e allungato. Completa la proprietà un locale accessorio adibito a ripostiglio/cantina, in aderenza al corpo principale ma non collegato internamente e con ingresso autonomo dal medesimo cortile. L'altezza interna dei vani principali è di circa 2,85 m.

Le finiture sono datate: pavimenti in piastrelle ceramiche di vecchia posa, pareti e soffitti intonacati con evidenti distacchi e macchie di umidità, infissi in legno con persiane ammalorate, porte interne in legno tamburato.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma obsoleto, l'impianto idrico-sanitario è presumibilmente funzionante ma datato, e il riscaldamento è assente, salvo la presenza della stufa a legna in cucina.

Lo stato di conservazione è pessimo, con degrado diffuso sia all'interno che all'esterno, infiltrazioni, vegetazione incolta nell'area di pertinenza e impianti non conformi alle normative vigenti.

Condizioni generali dell'immobile: pessime

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali;
2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

Dall'analisi tecnica e dai parziali rilievi effettuati, è emerso che alcuni locali principali presentano altezze interne inferiori a 2,70 m, valore minimo prescritto per l'abitabilità ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 e del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Montignoso, che stabilisce il rispetto di requisiti igienico-sanitari minimi per gli spazi ad uso residenziale.

Pur risultando accatastato come immobile a destinazione residenziale, le caratteristiche fisiche dell'immobile non consentono di considerare tali superfici pienamente equivalenti a quelle di normale abitabilità.

Nel calcolo della superficie commerciale è stato applicato un coefficiente riduttivo (0,80-0,85) alle superfici principali per riflettere la minore qualità abitativa dovuta alle altezze interne ridotte, in conformità ai criteri estimativi previsti dalle Linee Guida ABI-Tecnoborsa e dalla UNI 11558/2014, mantenendo coerenza con l'uso attuale e la classificazione catastale.

Si precisa altresì che relativamente all'immobile catastale identificato da Foglio 4, particella 678, Sub.4 i vani al grezzo che lo costituiscono sono stati conteggiati applicando un coefficiente riduttivo X (0,6) in relazione al grado di ultimazione, basandosi sulla percentuale di completamento stimata.

**Le superfici riportate sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo, e della successiva verifica eseguita su: planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali-.*

DESCRIZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/ POTENZIALE	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE
VANI PRINCIPALI PIANO TERRA_Sub 2	SUP. REALE LORDA	21.2	0,85	18
VANI PRINCIPALI PIANO PRIMO_Sub 2	SUP. REALE LORDA	58.7	0,8	46.9
VANI PERTINENZE PIANO TERRA_Sub 2	SUP. REALE LORDA	31.3	0,25	7.82
VANI PRINCIPALI PIANO TERRA_Sub 5	SUP. REALE LORDA	59,2	1	59,2
VANI PERTINENZE PIANO TERRA_Sub 5	SUP. REALE LORDA	15	0,25	3,75
VANI PRINCIPALI PIANO PRIMO al grezzo_Sub 4	SUP. REALE LORDA al 60%	38,4	1	38,4
VANI ACCESSORI PIANO PRIMO al grezzo_Sub 4	SUP. REALE LORDA al 60%	6,45	0,50	3,22
BALCONE al grezzo_Sub 4	SUP. REALE LORDA al 60%	9,67	0,1	0,967
TERRAZZA al grezzo_Sub 5	SUP. REALE LORDA al 60%	9,48	0,1	0,948
SUPERFICIE CORTE/GIARDINO 1	SUP. REALE LORDA	330	0.10	33
SUPERFICIE CORTE/GIARDINO 2	SUP. REALE LORDA	178	0.02	3.6
		757,4		215,855

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara
Ph.: +39 0585 911664
Mail: davide.tovani@icloud.com

Descrizione: agricolo di cui al punto B

Il Corpo B è costituito da un appezzamento di terreno con destinazione boschiva (bosco ceduo), sito in località Sant'Eustachio, frazione collinare del Comune di Montignoso (MS).

L'appezzamento, individuato al Catasto Terreni del Comune di Montignoso presenta una superficie catastale complessiva di circa 354 mq.

L'area è ubicata all'interno del tessuto urbano della frazione ed è caratterizzata da un andamento fortemente acclive e da una morfologia scoscesa. La conformazione planimetrica è pressoché regolare, di forma poligonale.

Attualmente il terreno si trova in stato di totale abbandono, con sviluppo spontaneo e incontrollato della vegetazione (presenza di essenze arboree e arbustive miste). Considerata la collocazione in ambito urbano, è ipotizzabile che in passato l'area fosse utilizzata quale giardino domestico con coltivazione di piante da frutto.

Ad oggi il bene versa in condizioni di degrado e mancata manutenzione e abbandono .

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED].-Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero.

Superficie complessiva di circa mq **354**

Stato di manutenzione generale: nessuna

Condizioni generali dell'immobile: Il suolo si caratterizza per una totale mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il dato della superficie del terreno è stato desunto dalla "Visura Catastale" depositata presso la Direzione Provinciale di Massa Carrara Ufficio Provinciale - Territorio- Servizi Catastali.

DESCRIZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/ POTENZIALE	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE
TERRENO BOSCHIVO URBANO	SUP. REALE LORDA	354	1	354

Descrizione: **agricolo di cui al punto C**

Il Corpo C è costituito da un appezzamento di terreno sito in località Sant'Eustachio, frazione collinare del Comune di Montignoso (MS).

L'appezzamento, individuato al Catasto Terreni del Comune di Montignoso presenta una superficie catastale complessiva di circa 25 mq.

L'area è ubicata all'interno del tessuto urbano della frazione ed è caratterizzata da un andamento acclive e da una morfologia scoscesa. La conformazione planimetrica è di forma poligonale irregolare .

Attualmente il terreno si trova in stato di totale abbandono, con sviluppo spontaneo e incontrollato della vegetazione (presenza di essenze arboree e arbustive miste). Considerata la collocazione in ambito urbano, è ipotizzabile che in passato l'area fosse utilizzata quale giardino domestico/orto.

Ad oggi il bene versa in condizioni di abbandono e mancata manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED].-Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero.

Superficie complessiva di circa mq **25**

Stato di manutenzione generale: nessuna

Condizioni generali dell'immobile: Il suolo si caratterizza per una totale mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il dato della superficie del terreno è stato desunto dalla "Visura Catastale" depositata presso la Direzione Provinciale di Massa Carrara Ufficio Provinciale - Territorio- Servizi Catastali.

DESCRIZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/ POTENZIALE	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE
TERRENO BOSCHIVO URBANO	SUP. REALE LORDA	25	1	25

Descrizione: agricolo di cui al punto D

Il Corpo D è un appezzamento di terreno a destinazione boschiva, situato in località Sant'Eustachio, frazione collinare del Comune di Montignoso (MS). L'area si colloca lungo il versante sud-occidentale delle Alpi Apuane, in un contesto paesaggistico e ambientale di elevato pregio naturalistico.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva pari a circa 4.002 mq, con un andamento fortemente acclive e una morfologia scoscesa. La forma dell'appezzamento è sostanzialmente regolare poligonale, la fitta vegetazione spontanea, la mancanza della recinzione, rende difficoltosa sia l'individuazione esatta dei confini catastali sul posto, sia l'accesso fisico all'area.

A causa della vegetazione eccessivamente densa, mancanza di sentieri riconoscibili e difficoltà oggettiva nel raggiungimento della particella – non è stato possibile effettuare l'accesso diretto al bene durante il sopralluogo.

Dal punto di vista catastale, il terreno risulta censito con la qualità "Bosco Misto".

Sulla base delle informazioni fornite dall'attuale proprietario, integrate con l'analisi delle immagini aeree disponibili, si presume che l'area si presenti come bosco di natura mista, con prevalenza di

cedui di castagno, oltre a quercia, carpino e altre specie autoctone tipiche delle fasce collinari dell'entroterra apuano.

L'assenza di interventi colturali nel tempo ha probabilmente determinato un evidente stato di abbandono del soprassuolo, con vegetazione disordinata e non gestita, accumulo probabile di materiale organico, assenza di potature e mancata pulizia del sottobosco, fattori che contribuiscono a limitarne temporaneamente la fruibilità.

L'apezzamento si inserisce in un territorio a chiara vocazione forestale, contraddistinto da elevata naturalità e biodiversità, con potenzialità riconducibili alla gestione boschiva sostenibile, alla raccolta di prodotti del sottobosco e alla valorizzazione ambientale e paesaggistica.

La prossimità a sistemi forestali integri accresce ulteriormente l'interesse ambientale del bene, pur in assenza di un uso agricolo diretto o produttivo

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████.-Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████

Stato Civile: libero.

Superficie complessiva di circa mq **4.002**

Stato di manutenzione generale: nessuna

Condizioni generali dell'immobile: Il suolo si caratterizza per una totale mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il dato della superficie del terreno è stato desunto dalla "Visura Catastale" depositata presso la Direzione Provinciale di Massa Carrara Ufficio Provinciale - Territorio- Servizi Catastali.

DESCRIZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/ POTENZIALE	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE
TERRENO BOSCHIVO	SUP. REALE LORDA	4.002	1	4.002

Descrizione: agricolo di cui al punto E

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara

Ph.: +39 0585 911664

Mail: davide.tovani@icloud.com

Il Corpo E è un appezzamento di terreno a destinazione boschiva, situato in località Sant'Eustachio, frazione collinare del Comune di Montignoso (MS). L'area si colloca lungo il versante sud-occidentale delle Alpi Apuane, in un contesto paesaggistico e ambientale di elevato pregio naturalistico.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva pari a circa 1.057 mq, con un andamento fortemente acclive e una morfologia scoscesa. La forma dell'appezzamento è sostanzialmente regolare poligonale, la fitta vegetazione spontanea, la mancanza della recinzione, rende difficoltosa sia l'individuazione esatta dei confini catastali sul posto, sia l'accesso fisico all'area.

A causa della densa, mancanza di sentieri riconoscibili e difficoltà oggettiva nel raggiungimento della particella – non è stato possibile effettuare l'accesso diretto al bene durante il sopralluogo.

Dal punto di vista catastale, il terreno risulta censito con la qualità "Bosco Misto".

Sulla base delle informazioni fornite dall'attuale proprietario, integrate con l'analisi delle immagini aeree disponibili, si presume che l'area si presenti come bosco di natura mista, con prevalenza di cedui di castagno, oltre a quercia, carpino e altre specie autoctone tipiche delle fasce collinari dell'entroterra apuano.

L'assenza di interventi colturali nel tempo ha probabilmente determinato un evidente stato di abbandono del soprassuolo, con vegetazione disordinata e non gestita, accumulo probabile di materiale organico, assenza di potature e mancata pulizia del sottobosco, fattori che contribuiscono a limitarne temporaneamente la fruibilità.

L'appezzamento si inserisce in un territorio a chiara vocazione forestale, contraddistinto da elevata naturalità e biodiversità, con potenzialità riconducibili alla gestione boschiva sostenibile, alla raccolta di prodotti del sottobosco e alla valorizzazione ambientale e paesaggistica.

La prossimità a sistemi forestali integri accresce ulteriormente l'interesse ambientale del bene, pur in assenza di un uso agricolo diretto o produttivo

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED].-Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.057**

Stato di manutenzione generale: nessuna

Condizioni generali dell'immobile: Il suolo si caratterizza per una totale mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il dato della superficie del terreno è stato desunto dalla "Visura Catastale" depositata presso la Direzione Provinciale di Massa Carrara Ufficio Provinciale - Territorio- Servizi Catastali.

DESCRIZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/ POTENZIALE	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE
TERRENO BOSCHIVO	SUP. REALE LORDA	1.057	1	1.057

Descrizione: agricolo di cui al punto F

Il Corpo F è un appezzamento di terreno a destinazione boschiva, situato in località Sant'Eustachio, frazione collinare del Comune di Montignoso (MS). L'area si colloca lungo il versante sud-occidentale delle Alpi Apuane, in un contesto paesaggistico e ambientale di elevato pregio naturalistico.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva pari a circa 1.501 mq, con un andamento fortemente acclive e una morfologia scoscesa. La forma dell'appezzamento è sostanzialmente regolare poligonale, la fitta vegetazione spontanea, la mancanza della recinzione, rende difficoltosa sia l'individuazione esatta dei confini catastali sul posto, sia l'accesso fisico all'area.

A causa della vegetazione eccessivamente densa, mancanza di sentieri riconoscibili e difficoltà oggettiva nel raggiungimento della particella – non è stato possibile effettuare l'accesso diretto al bene durante il sopralluogo.

Dal punto di vista catastale, il terreno risulta censito con la qualità "Bosco Misto".

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara

Ph.: +39 0585 911664

Mail: davide.tovani@icloud.com

Sulla base delle informazioni fornite dall'attuale proprietario, integrate con l'analisi delle immagini aeree disponibili, si presume che l'area si presenti come bosco di natura mista, con prevalenza di cedui di castagno, oltre a quercia, carpino e altre specie autoctone tipiche delle fasce collinari dell'entroterra apuano.

L'assenza di interventi colturali nel tempo ha probabilmente determinato un evidente stato di abbandono del soprassuolo, con vegetazione disordinata e non gestita, accumulo probabile di materiale organico, assenza di potature e mancata pulizia del sottobosco, fattori che contribuiscono a limitarne temporaneamente la fruibilità.

L'appezzamento si inserisce in un territorio a chiara vocazione forestale, contraddistinto da elevata naturalità e biodiversità, con potenzialità riconducibili alla gestione boschiva sostenibile, alla raccolta di prodotti del sottobosco e alla valorizzazione ambientale e paesaggistica.

La prossimità a sistemi forestali integri accresce ulteriormente l'interesse ambientale del bene, pur in assenza di un uso agricolo diretto o produttivo

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED].-Piena proprietà

Cod. Fisc [REDACTED]

Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.501**

Stato di manutenzione generale: nessuna

Condizioni generali dell'immobile: Il suolo si caratterizza per una totale mancanza di manutenzione, dalla potatura delle piante alla pulizia del suolo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il dato della superficie del terreno è stato desunto dalla "Visura Catastale" depositata presso la Direzione Provinciale di Massa Carrara Ufficio Provinciale - Territorio- Servizi Catastali.

DESCRIZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/ POTENZIALE	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE
TERRENO	SUP. REALE LORDA	1.501	1	1.501

Descrizione: **agricolo di cui al punto G**

Il Corpo G è un appezzamento di terreno a destinazione boschiva, situato in località Sant'Eustachio, frazione collinare del Comune di Montignoso (MS). L'area si colloca lungo il versante sud-occidentale delle Alpi Apuane, in un contesto paesaggistico e ambientale di elevato pregio naturalistico.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva pari a circa 1.367 mq, con un andamento fortemente acclive e una morfologia scoscesa. La forma dell'appezzamento è poligonale irregolare, ma priva di recinzione: tale condizione, unita alla fitta vegetazione spontanea, rende difficoltosa sia l'individuazione esatta dei confini catastali sul posto, sia l'accesso fisico all'area.

A causa della vegetazione eccessivamente densa, mancanza di sentieri riconoscibili e difficoltà oggettiva nel raggiungimento della particella – non è stato possibile effettuare l'accesso diretto al bene durante il sopralluogo.

Dal punto di vista catastale, il terreno risulta censito con la qualità "Bosco Misto".

Sulla base delle informazioni fornite dall'attuale proprietario, integrate con l'analisi delle immagini aeree disponibili, si presume che l'area si presenti come bosco di natura mista, con prevalenza di cedui di castagno, oltre a quercia, carpino e altre specie autoctone tipiche delle fasce collinari dell'entroterra apuano.

L'assenza di interventi colturali nel tempo ha probabilmente determinato un evidente stato di abbandono del soprassuolo, con vegetazione disordinata e non gestita, accumulo probabile di materiale organico, assenza di potature e mancata pulizia del sottobosco, fattori che contribuiscono a limitarne temporaneamente la fruibilità.

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area e inserzioni web relative a beni simili collocati nell'area in esame;
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e altri operatori immobiliari che forniscono quotazioni e andamento di mercato quali Borsino Immobiliare, Sole 24 ore...

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Ufficio tecnico di Montignoso
Osservatorio OMI , Borsino immobiliare

TERRENI AGRICOLI.

Valutata la consistenza del terreno ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene sono state utilizzate le informazioni ricavate da:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area e inserzioni web relative a beni simil 8 (se esistenti) collocati nell'area in esame;
2. fonti indirette Quotazioni desunte dall'Osservatorio Valori Agricoli (OVA).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Ufficio tecnico di Montignoso
Osservatorio Valori Agricoli (OVA), Valori Agricoli Medi (VAM) della provincia di Massa-Carrara (Comune di Montignoso).

8.3 Valutazione corpi:

FABBRICATO.
CORPO A

Le informazioni acquisite dalle fonti dirette ed indirette sono state valutate sulla base di parametri tecnici comparativi (caratteristiche intrinseche ed estrinseche).

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona si distingue per le caratteristiche qualitative, età, stato manutentivo, posizione, esposizione, dotazioni e impiantistiche, nonché la situazione urbanistica/edilizia e catastale (conformità difformità).

Trattandosi poi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.

Questi elementi rappresentano la parte variabile che definisce la qualità dell'immobile per la determinazione del più probabile valore di mercato (in €/mq).

Nella valutazione è stato applicato un deprezzamento percentuale del valore immobiliare dovuto alle difformità edilizia/urbanistiche riscontrate che causano una situazione che genera incertezza sulla regolarità formale e può incidere significativamente sulla commerciabilità e sul valore di mercato, comportando per un eventuale acquirente il rischio di limitazioni all'utilizzo del bene e di potenziali sanzioni o ordini di ripristino.

Tali criticità sono state tenute in considerazione nella determinazione della stima finale.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
VANI PRINCIPALI PIANO TERRA_Sub 2	18	300 €	5.400 €
VANI PRINCIPALI PIANO PRIMO_Sub 2	46.9	300 €	14.070 €
VANI PERTINENZE PIANO TERRA_Sub 2	7.82	300 €	2.346 €
VANI PRINCIPALI PIANO TERRA_Sub 5	59,2	300 €	17.760 €
VANI PERTINENZE PIANO TERRA_Sub 5	15	300 €	4.500 €
VANI PRINCIPALI PIANO PRIMO al grezzo _Sub 4	38,4	300 €	11.520 €
VANI ACCESSORI PIANO PRIMO al grezzo _Sub 4	3,22	300 €	966,00 €

Davide Tovani Architetto
 Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara

Ph.: +39 0585 911664

Mail: davide.tovani@icloud.com

DESTINAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
BALCONE al grezzo_Sub 4	0,967	300 €	290,00 €
TERRAZZA al grezzo_Sub 5	0,948	300 €	284,4 €
SUPERFICIE CORTE/ GIARDINO 1	33	300 €	9.900 €
SUPERFICIE CORTE/ GIARDINO 2	3,6	300 €	1.080 €
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			68.116,50 €
Detrazione per regolarità formale edilizia/catastale del 50 %			-34.058,25 €
VALORE FINALE			34.058,25 €
Valore a corpo			34.058,25 €
Valore accessori			34.058,25 €
Valore complessivo intero			34.058,25 €
Valore complessivo diritto e quota			34.058,25 €

TERRENI AGRICOLI. CORPI B, C, D, E, F, G

Altro Metodo di Valorizzazione.

La ricerca sul mercato locale eseguita sulla base di fonti dirette ha riportato esito negativo, non esistono un numero sufficiente di immobili (terreni agricoli) in offerta con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima.

Si procede quindi tramite fonti indirette con le Quotazioni desunte dall'Osservatorio Valori Agricoli (OVA).

I valori della banca dati OVA vengono utilizzati per eseguire il calcolo moltiplicativo per punti di merito. Con l'utilizzazione di opportuni parametri la Banca Dati ha definito l'intervallo delle quo-

tazioni (massimo - minimo) in essa presenti per adeguarle alle caratteristiche tecniche proprie del terreno oggetto di stima.

L' algoritmo di calcolo assume come base il valore massimo delle suddette quotazioni, riferite a ciascuna qualità di coltura, utilizzando la seguente espressione:

- $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \dots \times Kn$

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura e per ciascun comune;

- K_i = coefficiente minore di 1,00 detto scala di variabilità.

Il valore unitario così determinato (V_{fondo}) viene moltiplicato per la superficie del terreno, ottenendo in tal modo il valore complessivo del fondo.

Tenuto conto che si tratta di vendita giudiziaria, è stato applicato un criterio prudenziale di stima, coerente con le indicazioni metodologiche generalmente accettate in ambito giudiziario.

Nel caso specifico, si rileva altresì che la difficoltà di accesso, l'impossibilità di rilevare con esattezza i confini fisici, e lo stato di abbandono del fondo, rappresentano elementi che incidono negativamente sul valore di mercato.

CORPO B

DESTINAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
TERRENO a	SUP. REALE LORDA	0,60 €	15,00 €
Valore a corpo			15,00 €
Valore accessori			€ 0.00
Valore complessivo intero			15,00 €
Valore complessivo diritto e quota			15,00 €

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara

Ph.: +39 0585 911664

Mail: davide.tovani@icloud.com

CORPO C

DESTINAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
TERRENO a	SUP. REALE LORDA	0,60 €	212,00 €
Valore a corpo			212,00 €
Valore accessori			€ 0.00
Valore complessivo intero			212,00 €
Valore complessivo diritto e quota			212,00 €

CORPO D

DESTINAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
TERRENO a	SUP. REALE LORDA	0,40 €	1.600,00 €
Valore a corpo			1.600,00 €
Valore accessori			€ 0.00
Valore complessivo intero			1.600,00 €
Valore complessivo diritto e quota			1.600,00 €

CORPO E

DESTINAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
TERRENO a	SUP. REALE LORDA	0,40 €	422,80 €
Valore a corpo			422,80 €
Valore accessori			0,00 €
Valore complessivo intero			422,80 €

Davide Tovani Architetto
 Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara

Ph.: +39 0585 911664

Mail: davide.tovani@icloud.com

DESTINAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Valore complessivo diritto e quota			422,80 €

CORPO F

DESTINAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
TERRENO a	SUP. REALE LORDA	0,40 €	600,00 €
Valore a corpo			600,00 €
Valore accessori			0,00 €
Valore complessivo intero			600,00 €
Valore complessivo diritto e quota			600,00 €

CORPO G

DESTINAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
TERRENO a	SUP. REALE LORDA	0,40 €	547,00 €
Valore a corpo			547,00 €
Valore accessori			€0,00 €
Valore complessivo intero			547,00 €
Valore complessivo diritto e quota			547,00 €

Davide Tovani Architetto
 Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara
 Ph.: +39 0585 911664
 Mail: davide.tovani@icloud.com

RIEPILOGO CORPI A,B,C,D,E,F,G

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
CORPO A	Abitazione	215,855	34.058,25 €	34.058,25 €
CORPO B	Agricolo	25	15,00 €	15,00 €
CORPO C	Agricolo	354	212,00 €	212,00 €
CORPO D	Agricolo	4.002	1.600,00 €	1.600,00 €
CORPO E	Agricolo	1.057	422,80 €	422,80 €
CORPO F	Agricolo	1.501	600,00 €	600,00 €
CORPO G	Agricolo	1.367	547,00 €	547,00 €
TOTALE A+B+C+D+E+F+G_arrotondato				37.455,00 €

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 5.618,25

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€115,00

.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€31.721,75

Data generazione:
12-09-2025

Firmato digitalmente da

davide Tovani

CN = davide Tovani
SerialNumber =
TINIT-TVNDVD75M30B8
32N
C = IT

L'Esperto alla stima
Arch. Davide Tovani

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara
Ph.: +39 0585 911664
Mail: davide.tovani@icloud.com

Allegati n.1 - Copia doc. catastale: visure immobili, elaborato planimetrico mappa 1: 2000, planimetria 1:200

Allegati n. 2- copia scrittura privata affrancazione beni 07/12/1998 (Repertorio n. 7935/1998)

Allegati n. 3 - Copia rilievo fotografico digitale del lotto.

Allegati n. 4 - Copia certificato Anagrafico di [REDACTED]

Allegati n. 5 - Copia certificato destinazione urbanistica CDU Terreni (Comune di Montignoso).

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara

Ph.: +39 0585 911664

Mail: davide.tovani@icloud.com

ALLEGATI

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara

Ph.: +39 0585 911664

Mail: davide.tovani@icloud.com

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/06/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice:F679)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA
	Foglio: 4 Particella: 786 Sub.: 2

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/1
2	OPERA DI S USTACIO	(4) Diritto del concedente

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		4	786	2	2		A/4	2	4 vani	Totale: 114 m² Totale: escluse aree scoperte**: 114 m²	Euro 148,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA GROTTA n. 2 Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		di immobile: rett. class. in autotutela per ricorso in c.t.p. prot. 12563 del 08-02-2001 (var. n 95951-2001)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F679 - Foglio 4 - Particella 786

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2002

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		4	786	2	2		A/4	2	4 vani		Euro 148,74	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2002 Pratica n. 164469 in atti dal 28/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 86225.1/2002)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/06/2025

Indirizzo	VIA GROTTA n. 2 Piano T-1				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	di immobile: rett. class. in autotutela per ricorso in c.t.p. prot. 12563 del 08-02-2001 (var. n 95951-2001)				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F679 - Foglio 4 - Particella 786

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2001

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		4	786	2	2		A/4	2	4 vani		Euro 148,74 L. 288.000	VARIAZIONE del 02/10/2001 Pratica n. 96888 in atti dal 02/10/2001 RETT. CLASS. IN AUTOTUTELA (n. 4564.1/2001)
Indirizzo		VARCO GROTTA n. 2 Piano T-1										
Notifica		Partita		Mod.58								
Annotazioni	di immobile: rett. class. in autotutela per ricorso in c.t.p. prot. 12563 del 08-02-2001 (var. n 95951-2001)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	786	2	2		A/2	3	4,5 vani		L. 1.035.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA GROTTA n. 2 Piano T1										
Notifica		Partita	2877	Mod.58	-							

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/06/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		4	786	2	2		A/2	3	4,5 vani		L. 1.080.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIA GROTTA n. 2 Piano T1											
Notifica						Partita		2877		Mod.58		-	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (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		4	786	2	2		A/2	3	4,5 vani		L. 679	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 25/03/1991 (n. 116268/1989)	
Indirizzo		VIA GROTTA n. 2 Piano T1											
Notifica						Partita		2877		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		4	786	2								Impianto meccanografico del 01/01/1989	
Indirizzo		VIA GROTTA n. 2 Piano T1											
Notifica						Partita		2877		Mod.58		-	

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

Situazione degli intestati dal 02/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/06/2025

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 1706.2/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010
--------------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERA DI S USTACIO		(4) Diritto del concedente
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/07/2009
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1989		

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 al 18/06/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice:F679)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA
	Foglio: 4 Particella: 786 Sub.: 4

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/1
2	OPERAZIONE USUFRUO	(4) Diritto del concedente

Unità immobiliare dal 17/08/2010

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		4	786	4			F/3					VARIAZIONE del 17/08/2010 Pratica n. MS0082903 in atti dal 17/08/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 6680.1/2010)	
Indirizzo		VIA GROTTA n. 2 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: stato dell'unita` confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta` prot. n. 82902 del 17/08/2010											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F679 - Foglio 4 - Particella 786

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2001

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		4	786	4			F/3					VARIAZIONE del 02/10/2001 Pratica n. 96848 in atti dal 02/10/2001 RETT. CLASS.IN AUTOTUTELA (n. 4561.1/2001)	
Indirizzo		VIA GROTTA n. 2 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/06/2025

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

Situazione degli intestati dal 02/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Pratica n. 1706.2/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010			

Situazione degli intestati dal 02/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERA DI S USTACIO	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/07/2009
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 02/10/2001 Pratica n. 96848 in atti dal 02/10/2001 RETT. CLASS.IN AUTOTUTELA (n. 4561.1/2001)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	786	1	2		A/2	3	6 vani		L. 1.380.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA GROTTA n. 2 Piano T1										
Notifica						Partita	2877		Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	786	1	2		A/2	3	6 vani		L. 1.440.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA GROTTA n. 2 Piano T1										
Notifica						Partita	2877		Mod.58	-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/06/2025

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (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		4	786	1	2		A/2	3	6 vani		L. 906	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 25/03/1991 (n. 116268/1989)
Indirizzo				VIA GROTTA n. 2 Piano T1								
Notifica				Partita			2877		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	786	1								Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo				VIA GROTTA n. 2 Piano T1								
Notifica				Partita			2877		Mod.58		-	

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERA DI S USTACIO		(4) Diritto del concedente fino al 02/10/2001
2			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/10/2001
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1989	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice:F679)
Catasto Fabbricati	Provincia di MASSA
	Foglio: 4 Particella: 786 Sub.: 5

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/1
2	OPERA DI S USTACIO	(4) Diritto del concedente

Unità immobiliare dal 15/01/2020

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		4	786	5	2		A/3	1	3 vani	Totale: 65 m² Totale: escluse aree scoperte**: 65 m²	Euro 232,41	VARIAZIONE del 15/01/2020 Pratica n. MS0002010 in atti dal 15/01/2020 ACQUISIZIONE PLANIMETRICA. (n. 567.1/2020)	
Indirizzo		VIA GROTTA n. 2 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		di immobile: rett. class. in autotutela per ricorso in c.t.p. prot. 12563 del 08-02-2001 (var. n. 95951-2001) - planimetria non idonea - si richiede nuova planimetria.-rett. class. in autotutela per ricorso in c.t.p. prot. 12563 del 08-02-2001 (var. n. 95951-2001)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F679 - Foglio 4 - Particella 786

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/2001

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		4	786	5	2		A/3	1	3 vani		Euro 232,41 L. 450.000	VARIAZIONE del 02/10/2001 Pratica n. 96848 in atti dal 02/10/2001 RETT. CLASS.IN AUTOTUTELA (n. 4561.1/2001)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

Indirizzo	VIA GROTTA n. 2 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	di immobile: rett. class. in autotutela per ricorso in c.t.p. prot. 12563 del 08-02-2001 (var. n. 95951-2001)				

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

Situazione degli intestati dal 02/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Pratica n. 1706.2/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010			

Situazione degli intestati dal 02/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERA DI S USTACIO	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/07/2009
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 02/10/2001 Pratica n. 96848 in atti dal 02/10/2001 RETT. CLASS.IN AUTOTUTELA (n. 4561.1/2001)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
					Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe
1		4	786	1	2		A/2	3	6 vani			L. 1.380.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA GROTTA n. 2 Piano T1											
Notifica		Partita	2877	Mod.58	-								

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
					Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe
1		4	786	1	2		A/2	3	6 vani			L. 1.440.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 26/06/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice:F679)
Catasto Terreni	Provincia di MASSA
	Foglio: 4 Particella: 786

Area di enti urbani e promiscui dal 11/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	4	786		-	ENTE URBANO	05 08				Tipo Mappale del 11/10/2001 Pratica n. 88305 in atti dal 11/10/2001 (n. 2358.2/2001)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni		di immobile: COMPRENDE IL FG. 4 N. 1019,1020,1021								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:4 Particella:1019 ; Foglio:4 Particella:1020 ; Foglio:4 Particella:1021 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune F679 - Foglio 4 - Particella 786/

Area di enti urbani e promiscui dal 11/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	4	786		-	ENTE URBANO	04 13				Tipo Mappale del 11/10/2001 Pratica n. 88305 in atti dal 11/10/2001 (n. 2358.1/2001)
Notifica						Partita	1			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 26/06/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	4	786		-	VIGNETO 3	04 13		L. 4.337	L. 3.924	Impianto meccanografico del 27/03/1972
Notifica						Partita	7445			

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

Situazione degli intestati dal 15/11/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(20) Livellario fino al 11/10/2001
2	PARROCCHIA DI S EUATACHIO MARTIREsede in MONTIGNOSO (MS)	92003590459	(4) Diritto del concedente fino al 11/10/2001
DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/11/1986 - Voltura n. 3862.21/1989 in atti dal 16/02/1990			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(20) Livellario fino al 15/11/1986
2	OPERA DI S EUSTACCHIO		(4) Diritto del concedente fino al 15/11/1986
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 27/03/1972			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice:F679)
Catasto Terreni	Provincia di MASSA
	Foglio: 4 Particella: 502

INTESTATO

1	SIGNORI Fabrizio nato a MONTIGNOSO (MS) il 07/05/1961	SGNFRZ61E07F679K*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	-------------------	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	4	502		-	BOSCO MISTO 2	40 02		Euro 2,69 L. 5.203	Euro 0,41 L. 800	Impianto meccanografico del 27/03/1972
Notifica				Partita		939				

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

Situazione degli intestati dal 02/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 1706.1/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010	

Situazione degli intestati dal 13/08/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 02/07/2009
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 02/07/2009
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/08/2000 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione Volume 407 n. 63 registrato in data 12/02/2001 - [REDACTED] Voltura n. 2550.1/2001 - Pratica n. 00023187 in atti dal 20/03/2001	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

Situazione degli intestati dal 13/11/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 13/08/2000
DATI DERIVANTI DA	Atto del 13/11/1974 Pubblico ufficiale MANESCHI L Sede MASSA (MS) Repertorio n. 9774 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 1395 registrato in data 29/11/1974 - Voltura n. 16782 in atti dal 20/07/1982		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 13/11/1974
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 27/03/1972		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice:F679)
	Provincia di MASSA
Catasto Terreni	Foglio: 4 Particella: 503

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	4	503		-	BOSCO MISTO 2	10 57		Euro 0,71 L. 1.374	Euro 0,11 L. 211	Impianto meccanografico del 27/03/1972
Notifica				Partita		939				

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

Situazione degli intestati dal 02/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 1706.1/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010	

Situazione degli intestati dal 13/08/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 02/07/2009
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 02/07/2009
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/08/2000 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione Volume 407 n. 63 registrato in data 12/02/2001 Voltura n. 2550.1/2001 - Pratica n. 00023187 in atti dal 20/03/2001	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

Situazione degli intestati dal 13/11/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 13/08/2000
DATI DERIVANTI DA Atto del 13/11/1974 Pubblico ufficiale MANESCHI L Sede MASSA (MS) Repertorio n. 9774 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 1395 registrato in data 29/11/1974 - Voltura n. 16782 in atti dal 20/07/1982			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 13/11/1974
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 27/03/1972			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice:F679)
Catasto Terreni	Provincia di MASSA
	Foglio: 4 Particella: 631

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	631		-	BOSCO MISTO 2	15 01		Euro 1,01 L. 1.951	Euro 0,16 L. 300	Impianto meccanografico del 27/03/1972
Notifica				Partita		7447				

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

Situazione degli intestati dal 02/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE DI Volturna n. 1706.1/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/07/2009
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 27/03/1972	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice:F679)
Catasto Terreni	Provincia di MASSA
	Foglio: 4 Particella: 637

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	637		-	BOSCO MISTO 2	13 67		Euro 0,92 L. 1.777	Euro 0,14 L. 273	
Notifica				Partita		7447				

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

Situazione degli intestati dal 02/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE DI [redacted] itura n. 1706.1/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/07/2009
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 27/03/1972	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice:F679)
Catasto Terreni	Provincia di MASSA
	Foglio: 4 Particella: 697

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	697		-	SEMINATIVO 3	00 25		Euro 0,11 L. 213	Euro 0,05 L. 88	Impianto meccanografico del 27/03/1972
Notifica				Partita		7447				

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

Situazione degli intestati dal 02/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 1706.1/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/07/2009
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 27/03/1972	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTIGNOSO (Codice:F679)
Catasto Terreni	Provincia di MASSA
	Foglio: 4 Particella: 785

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 16/06/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	785		-	BOSCO CEDUO U	03 54		Euro 0,24 L. 460	Euro 0,05 L. 106	FRAZIONAMENTO del 16/06/1988 in atti dal 27/05/1989 D. V.2157/88 (n. 266.1/1988)
Notifica				Partita		7447				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:4 Particella:1018 ; Foglio:4 Particella:1019 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	785		-	BOSCO CEDUO U	04 51		L. 586	L. 135	Impianto meccanografico del 27/03/1972
Notifica				Partita		7445				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

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

Situazione degli intestati dal 02/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/07/2009 - UU Sede CARRARA (MS) Registrazione Volume 9990 n. 2103 registrato in data 22/02/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 1706.1/2010 - Pratica n. MS0025974 in atti dal 16/03/2010			

Situazione degli intestati dal 25/11/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/07/2009
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 25/11/1998 Pubblico ufficiale VIGLIAR Sede MASSA (MS) Repertorio n. 41435 - UR Sede MASSA (MS) Registrazione n. 118 registrato in data 25/11/1998 - Voltura n. 3532.2/1998 in atti dal 11/12/1998			

Situazione degli intestati dal 15/11/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARROCCHIA DI S EUATACHIO MARTIREsede in MONTIGNOSO (MS)	92003590459	(4) Diritto del concedente fino al 25/11/1998
DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/11/1986 - Voltura n. 3862.21/1989 in atti dal 16/02/1990			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(20) Livellario fino al 25/11/1998
2	OPERA DI S EUSTACCHIO	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente fino al 15/11/1986
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 27/03/1972			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
200

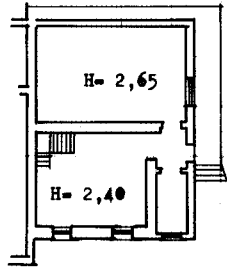
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTIGNOSO Via Grotta, 2

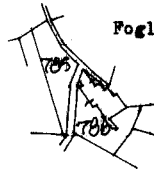
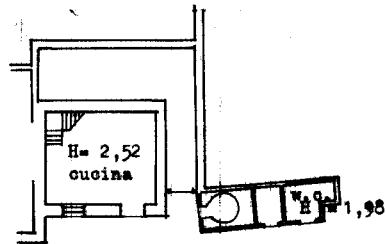
Ditta [redacted] - Rivellario [redacted]

PIÙ DI UN AREA; OPERA DI S. EUSTACCHIO Concedente [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Massa-Carrara



Piano 1°



Foglio 4 - napp. 786/2

ORIENTAMENTO

SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

FG 4 N° 786/2

Compilata dal geom. Pietro Giorgini
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Massa-Carrara

DATA Montignoso, 1° agosto 1989

Firma: Pietro Giorgini



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2025 - Comune di MONTIGNOSO(F679) - < Foglio 4 - Particella 786 - Subalterno 2 >
Inquadratura
VIA GROTTA n. 2 Piano T-1

MODULARIO
F. - rg. rend. - 497



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

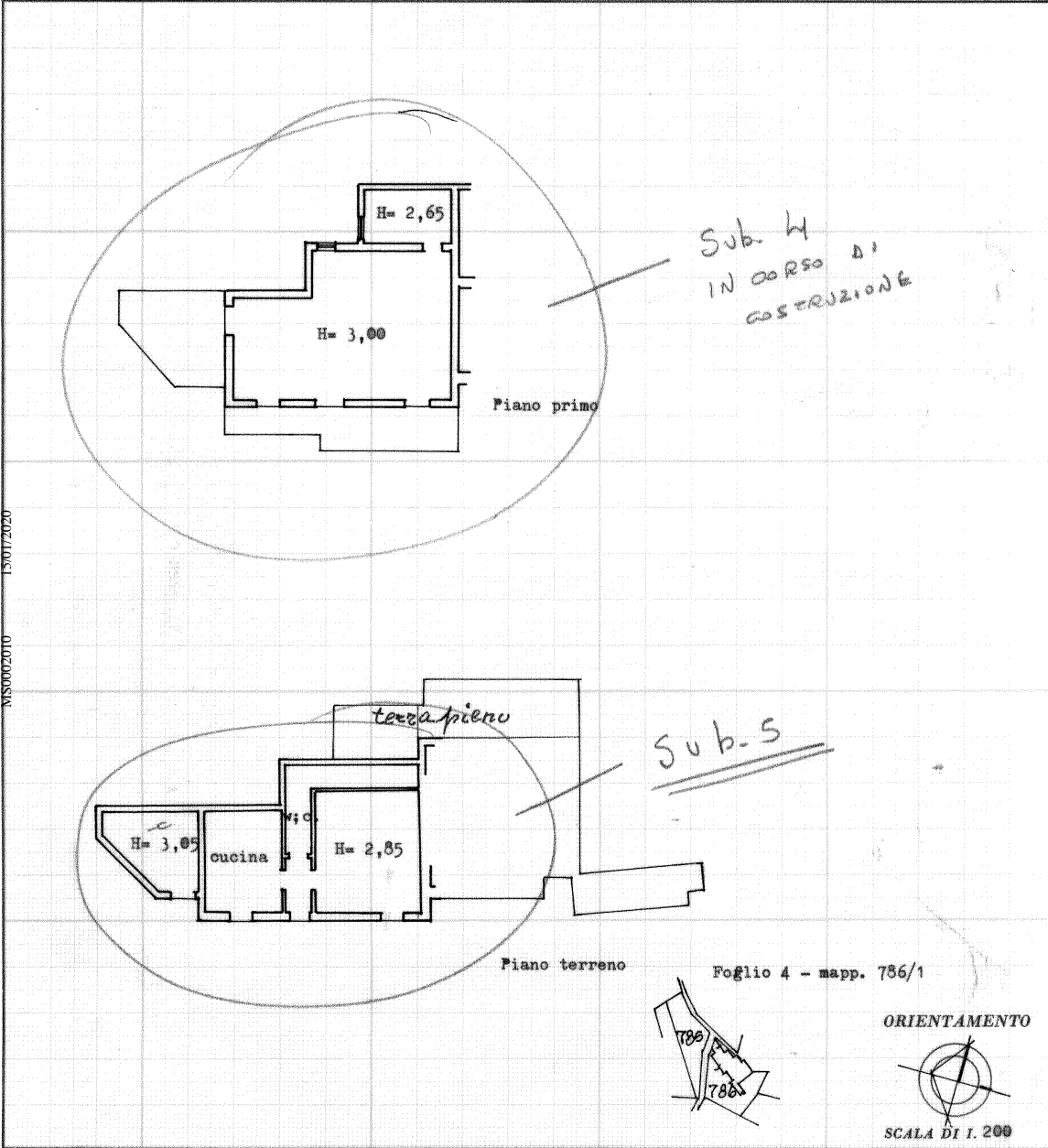
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTIGNOSO Via Grotta, 2

Ditta [redacted]

Comune dell'area; OPERA DI S. EUSTACHIO concedente di livello dell'area

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Massa-Carrara



MS00002010 15/01/2020

U.P.S. - OFFICINA C.V. - ROMA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13/05/83
PROT. N° 116268

FG-4 H=786/1

Compilata dal geom. Pietro Giorgini
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Massa-Carrara
DATA Montignosese 1° agosto 1983

Firma: Pietro Giorgini



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/06/2025 - Comune di MONTIGNOSO(F679) - < Foglio 4 - Particella 786 - Subalterno 5 >
Inquadratura
VIA GROTTA n. 2 Piano T



29-Lug-2025 17:29:37
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T325033/2025

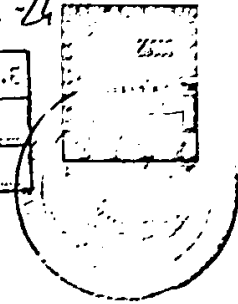
Comune: (MS) MONTIGNOSO
Foglio: 4

1 Particella: 786

Dr. E. CHIARA VIGILANI
NOTAIO
V.le E. Chiesa, 33 - Tel. 0585/41636
54100 MASSA

27 DIC. 1998 22-24

REG. DELLE DIC. E
10987/89
7934/36



AFFRANCAZIONE

In Massa il 25 novembre 1998.

Tra i sottoscritti:

Molto Reverendo Don MARIO MENCONI, sacerdote, nato a Carrara il 19 aprile 1936 e domiciliato per la carica in Massa via Zoppi 14 che interviene nella qualità di Presidente di "ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI MASSA CARRARA - PONTREMOLI" con sede in Massa via Zoppi 14, codice fiscale 92004930456, autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto del 28/9/98 che in estratto autentico allegasi all'atto sotto la lettera "A";

Don Giulio Rossi, sacerdote, nato a Massa il 30 novembre 1940 e domiciliato per la carica ove appresso, che interviene a questo atto quale parroco e legale rappresentante della "PARROCCHIA DI S. EUSTACHIO MARTIRE" di Montignoso, con sede in Montignoso via della Resistenza 38, loc. S. Eustachio, codice fiscale: 92003590459, autorizzato a questo atto dai nulla osta vescovili del 28/10/98 e del 10/11/98 che si allegano alle lettere "B" e "C"

110000
110000
110000

[Redacted text]

Codice fiscale: [Redacted]

Codice fiscale [Redacted] si conviene quanto segue.

PRIMA AFFRANCAZIONE

Le parti concordemente dichiarano:

- che [Redacted] proprietari di terreni e fabbricati rurali in Montignoso loc. S. Eustachio fra confini noti ai contraenti, distinti al Catasto terreni di Montignoso al foglio 4, mappale 784 di mq.413 e mappale 876 di mq.18, f.r. ([Redacted]) e al foglio 4, mappali 785/di mq.354, 786 di mq.413, 1019 di mq.46, 1020 di mq.48, 1021 di mq.1 ([Redacted]),

- che catastalmente tali mappali sono gravati di un canone livellare a favore della Parrocchia di S. Eustachio;

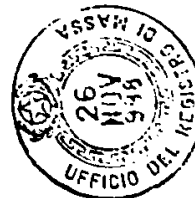
- che si è chiesto di procedere all'affrancazione del canone livellare suddetto.

Tanto premesso il legale rappresentante della Parrocchia di S. Eustachio Martire di Montignoso dichiara totalmente affrancato il predetto canone livellare e consolidato insieme con l'utile anche il diretto dominio, con esonero dei livellari e degli eventuali altri obbligati in solido, da ogni ulteriore prestazione.

In corrispettivo dell'affrancazione stessa la Parrocchia, come sopra rappresentata, dichiara di aver già ricevuto la somma di lire unmilionequattrocentomila (lire 1.400.000) rilasciando ampia e liberatoria quietanza. Si rinuncia all'ipote-

Reg. Tr. Cat. Tot. Liv. V. M. Tot. L. 500.000

REGISTRATO presso l'Ufficio del Registro di
26 NOV. 1998 M A S S A al N° 118 Mod. 2V
ESATTE Lire unmilionequattrocentomila =
cinquecentomila #
IL DIRETTORE UFFICIO DEL REGISTRO



ca legale.

SECONDA AFFRANCAZIONE

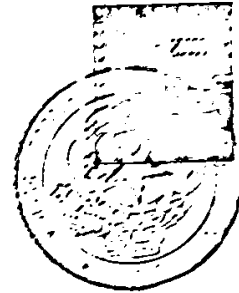
- che [redacted] è proprietario di terreni e fabbricati rurali in Montignoso loc. S. Eustachio fra confini noti a contraenti, distinti al Catasto terreni di Montignoso al foglio 4, mappale 780 di mq.355 e mappale 781 di mq.33, f.r., - che catastalmente tali mappali sono gravati di un canone livellare a favore dell'Istituto Interdiocesano (al quale è subentrato l'Istituto Diocesano a seguito di decreto ministeriale del 25/10/89 pubblicato su G.U. il 10/11/89), - che si è chiesto di procedere all'affrancazione del canone livellare suddetto; - che il Consiglio di amministrazione dell'Istituto con delibera del 28/9/98 ha disposto l'affrancazione del terreno. Tanto premesso l'Istituto diocesano per il sostentamento del clero della Diocesi di Massa Carrara - Pontremoli, come sopra rappresentato, dichiara totalmente affrancato il predetto canone livellare e consolidato insieme con l'utile anche il diritto dominio, con esonero dei livellari e degli eventuali altri obbligati in solido, da ogni ulteriore prestazione. In corrispettivo dell'affrancazione stessa l'Istituto, come sopra rappresentato, dichiara di aver già ricevuto la somma di lire settecentomila (lire 700.000) rilasciando ampia e liberatoria quietanza. Si rinuncia all'ipoteca legale. Ai sensi dell'art.18 legge 47/85 si allega al presente atto sotto la lettera "D" certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 19/11/98 dichiarandosi che dalla data del rilascio sino ad ora non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici del Comune di Massa. I legali rappresentanti dell'Istituto Diocesano e delle Parrocchia, ai sensi della legge 15/68, dichiarano che il reddito fondiario dei fabbricati rurali oggetto di questo atto non è stato dagli enti che rispettivamente rappresentano dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione, trattandosi di fabbricati rurali non produttivi di reddito fondiario ai sensi di legge.

[redacted] ai sensi della legge 15/68, dichiarano che il reddito fondiario dei fabbricati rurali oggetto di questo atto non è stato da essi dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione trattandosi di fabbricati rurali non produttivi di reddito fondiario ai sensi di legge. Gli stessi dichiarano, sempre ai sensi della legge 15/68, che i fabbricati sono stati edificati prima del 1° settembre 1967.

[redacted]

[redacted]

[Marginal notes and stamps on the right side of the page]



fabbricati
si noti al
noso al fo-
.33, f.r.,
un canone
al quale è
eto ministe-
),
del canone

to con deli-
terreno.
tamento del
come sopra
predetto ca-
anche il di-
l eventuali
cazione.
tuto, come
la somma
ampia e li-
è.
sente atto
urbanistica
a del rilia-
ioni degli

delle Par-
e il reddi-
to atto non
no dichia-
quale alla
trattan-
o fondiario

egge 15/68,
i rurali og-
to" nell'ut-
data odierna
di fabbri-
si sensi e
della legg
rima del f

Numero di Rep. 94035

**AUTENTICA
REPUBBLICA ITALIANA**

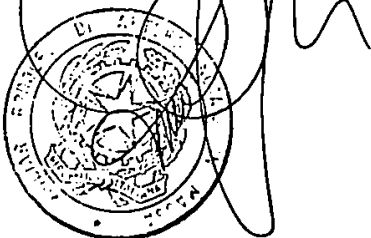
Certifico io sottoscritto prof. dott. Rodolfo Vigliar notaio
residente in Massa ed iscritto nel ruolo dei distretti nota-
rili riuniti di La Spezia e Massa che:

Molto Reverendo Don MARIO MENCONI, sacerdote, nato a Carrara
il 19 aprile 1936 e domiciliato per la carica in Massa via
Zoppi 14 che interviene nella qualità di Presidente di
"ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIO-
CESI DI MASSA CARRARA - PONTREMOLI" con sede in Massa via
Zoppi 14, codice fiscale 92004930456, autorizzato con delibe-
ra del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto del
28/9/98 che in estratto autentico allegasi all'atto sotto la
lettera "A";

Don Giulio Rossi, sacerdote, nato a Massa il 30 novembre 1940
e domiciliato per la carica ove appresso, che interviene a
questo atto quale parroco e legale rappresentante della
"PARROCCHIA DI S. EUSTACHIO MARTIRE" di Montignoso, con sede
in Montignoso via della Resistenza 38, loc. S. Eustachio,
codice fiscale: 92003590459, autorizzato a questo atto dai
nulla osta vescovili del 28/10/98 e del 10/11/98 che si alle-
gano alle lettere "B" e "C"

[REDACTED]
della cui identità personale io notaio sono certo, previa
concorde rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei te-
stimoni, previa mia ammonizione ai sensi degli articoli 4 e
26 della legge 4 gennaio 1968 n.15 circa la responsabilità
penale a cui si è soggetti in caso di dichiarazioni false o
reticenti quanto alle dichiarazioni rese e da me ricevute ai
sensi dell'art.4 della citata legge n.15, hanno sottoscritto
l'atto che precede, unitamente agli allegati B e C, alla pre-
senza di me notaio. Si rilascia a richiesta delle parti.

In Massa,
viale E. Chiesa 33 venticinque novembre millenovecentonovan-
totto.



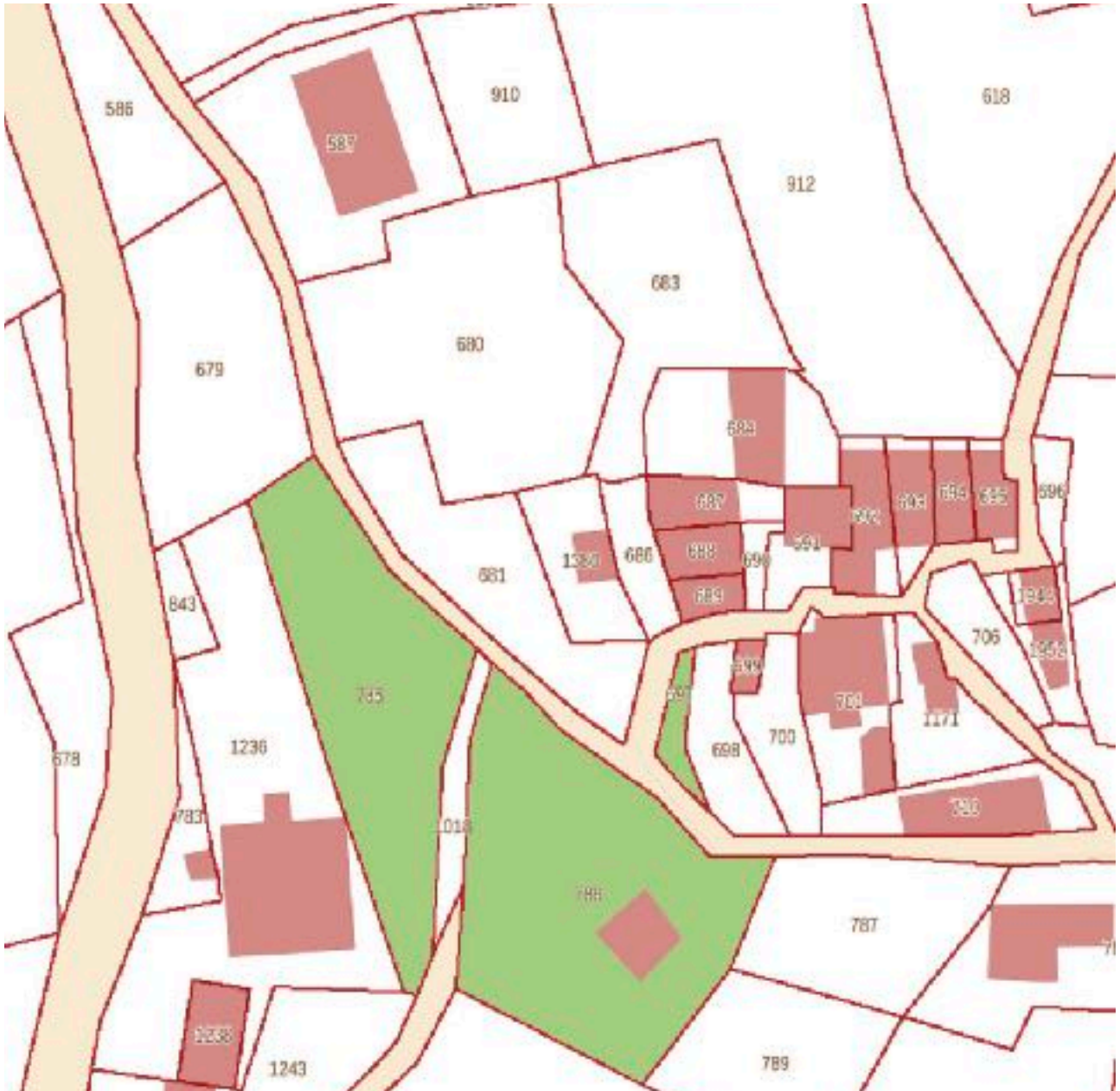
Documentazione fotografica

Rilievo fotografico digitale del lotto

Lotto n. 001 _ ABITAZIONE e TERRENI AGRICOLI

1. **Foglio 4, Part. 786 Sub. 2, 4, 5**
2. **Foglio 4, Part. 785**
3. **Foglio 4, Part. 697**
4. **Foglio 4, Part. 502**
5. **Foglio 4, Part. 503**
6. **Foglio 4, Part. 631**
7. **Foglio 4, Part. 637**

Comune di Montignoso (MS), località San Eustachio.



MAPPA CATASTALE -SITA Regione Toscana-_ Foglio 4 Particelle 786, 785, 697, fabbricato e terreni in verde.



FOTO AEREA 1 _ fabbricato e terreni agricoli/urbani _Foglio 4 Particelle 786, 785, 697 (evidenziati in verde)



FOTO E1_ Fabbricato



FOTO E2_ Fabbricato



FOTO E3_ Fabbricato



FOTO E4_ Fabbricato



FOTO E5_ Fabbricato



FOTO E6_ Fabbricato



FOTO E7_ Fabbricato



FOTO E8_ Fabbricato



FOTO E9_ Fabbricato



FOTO E10_ Fabbricato



FOTO 1_ Interno



FOTO 2_ Interno



FOTO 3_ Interno



FOTO 4_ Interno



FOTO 5_ Interno



FOTO 6_ Interno



FOTO 7_ Interno



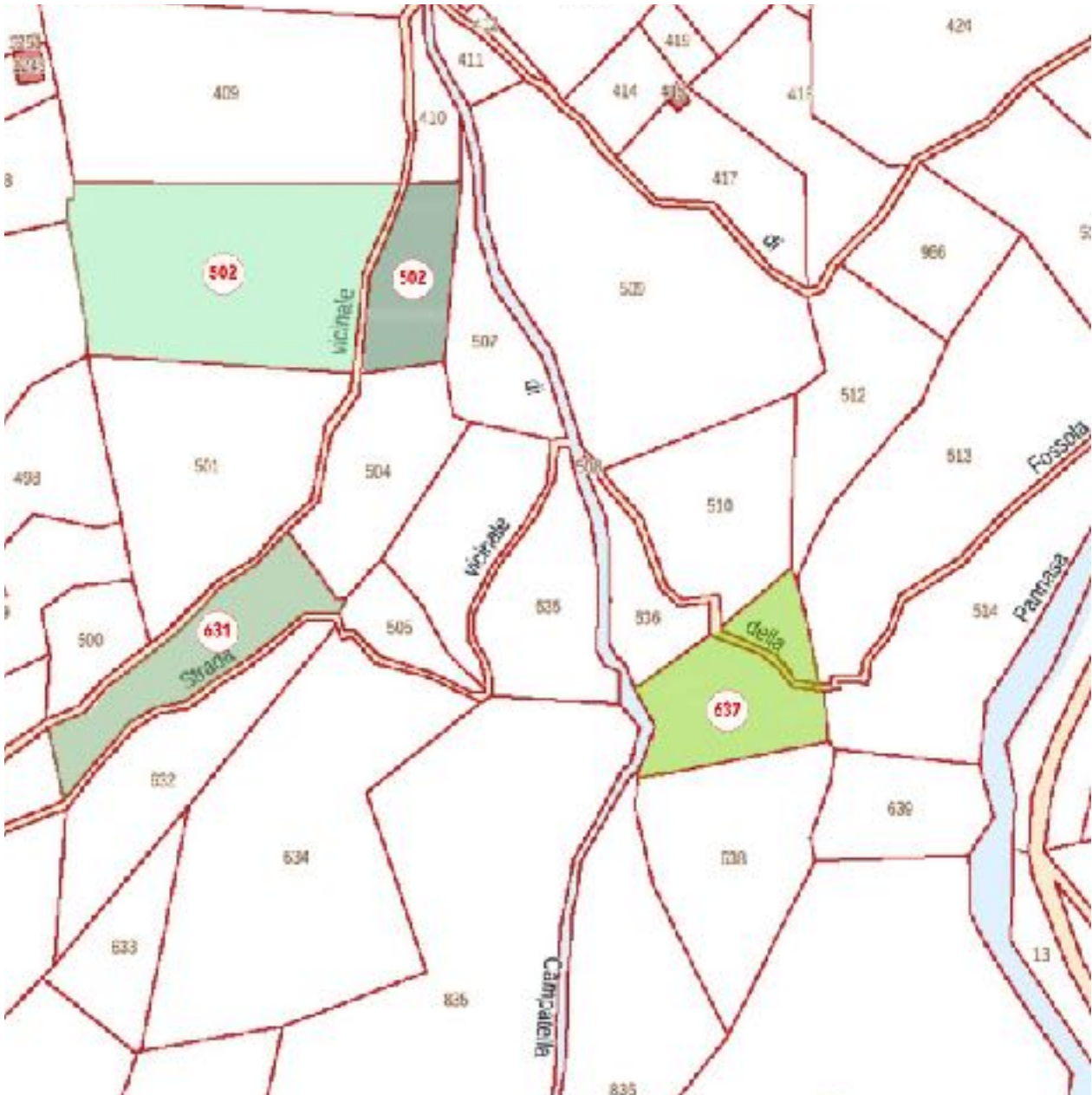
FOTO 8_ Interno



FOTO 9_ Interno



FOTO AEREA 2 _ terreni agricoli _Foglio 4 Particelle 502, 503, 631, 637 (evidenziati nel cerchio bianco)



MAPPA CATASTALE -SITA Regione Toscana- Foglio 4 Particelle 502, 503, 631, 637 terreni in verde.



FOTO AEREA _ DETTAGLIO 1 terreni agricoli _Foglio 4 Particelle 502, 503(evidenziati nel cerchio bianco)

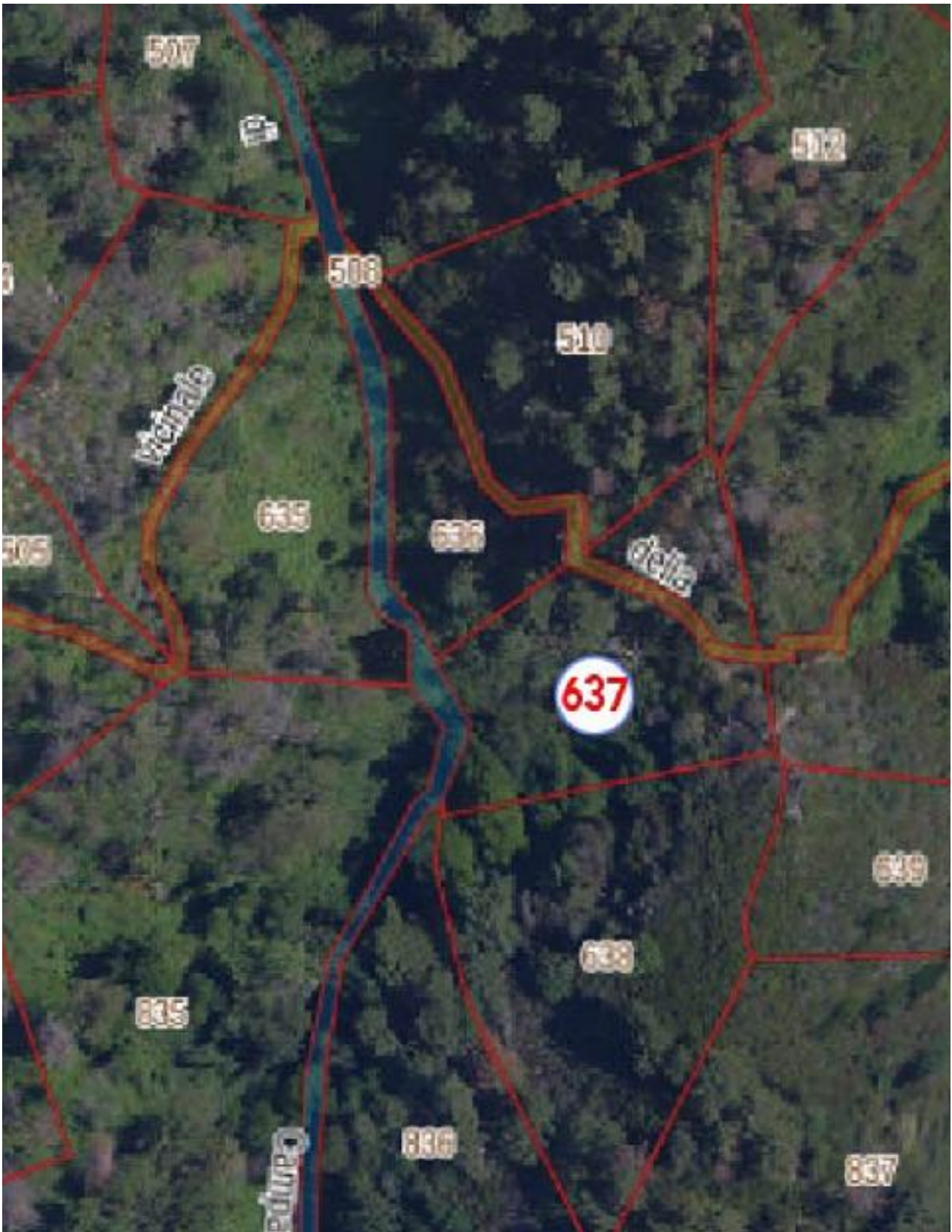


FOTO AEREA _ DETTAGLIO 2 terreno agricolo _Foglio 4 Particelle 637 (evidenziato nel cerchio bianco)



FOTO AEREA _ DETTAGLIO 3 terreno agricolo _Foglio 4 Particelle 631 (evidenziato nel cerchio bianco)



Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI INTERNI E TERRITORIALI



ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

**Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Stato civile,
di Stato di famiglia, di Cittadinanza,
di Esistenza in vita, di Residenza**

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI MONTIGNOSO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED]
Risultato [REDACTED] (MS)

Atto N. 34 parte 1 serie A - anno 1961 - Comune di MONTIGNOSO (MS) - Ufficio 1
(C.F. [REDACTED])

Risulta di stato libero.

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED] S)

Atto N. 34 parte 1 serie A - anno 1961 - Comune di MONTIGNOSO (MS) - Ufficio 1
(C.F. [REDACTED])

Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED] 2000 - Comune di CARRARA (MS) - Ufficio 1
(C.F. [REDACTED])

Risulta in possesso della cittadinanza ITALIANA.

Risulta in data odierna iscritto nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente.

Risulta iscritto all'indirizzo:
[REDACTED]

Data 22/07/2025

Ministero Interno Direz. centr. Serv. Demograf.

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972