

---

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

promossa da: **Findomestic Spa**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **121/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dottor Giovanni Maddaleni**  
Custode Giudiziario: **Avv. Annalisa Nicolai**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Roberto Carra  
**Codice fiscale:** CRRRRT59C02F023R  
**Studio in:** Viale stazione 3 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 41077  
**Fax:** 0585 41077  
**Email:** ro.carra@archiworld.it  
**Pec:** ro.carra@pec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Careggia 20 - Careggia frazione di Bola - Tresana (Massa Carrara) - 54012

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] nata in [REDACTED] F. [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- foglio 20, particella 257, subalterno 7, graffato a part.260 sub 1, indirizzo Località Careggia frazione di Bola n.20, piano S1-T-1, comune Tresana, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5, superficie totale mq.184, rendita € 377,53

### 2. Stato di possesso

Bene: Via Careggia 20 - Careggia frazione di Bola - Tresana (Massa Carrara) - 54012

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero, occupato dall'esecutato e dalla moglie, non esecutata, comproprietaria in comunione legale dei beni e dai figli.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Careggia 20 - Careggia frazione di Bola - Tresana (Massa Carrara) - 54012

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Careggia 20 - Careggia frazione di Bola - Tresana (Massa Carrara) - 54012

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A., FINDOMESTIC BANCA Spa

### 5. Comproprietari

Bene: Via Careggia 20 - Careggia frazione di Bola - Tresana (Massa Carrara) - 54012



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:** comunione dei beni

**Comproprietari:** [REDACTED]

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Careggia 20 - Careggia frazione di Bola - Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Careggia 20 - Careggia frazione di Bola - Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Careggia 20 - Careggia frazione di Bola - Tresana (Massa Carrara) - 54012

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 146.000,00



Beni in Tresana (Massa Carrara)  
Località/Frazione Careggia frazione di Bola  
Via Careggia 20

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Careggia frazione di Bola, Via Careggia 20

Note: Comune di Tresana Località Careggia frazione di Bola

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà in comunione legale dei beni

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

Eventuali comproprietari: di [redacted] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà in Comunione legale dei beni col marito esecutato [redacted]

Note: Nel pignoramento viene colpita la quota di 1/1 di piena proprietà per [redacted] in comunione legale dei beni e soltanto nel quadro A viene riportato il nominativo della moglie [redacted] che è anch'essa proprietaria. Non risulta per quanto rilevabile dai documenti forniti che la quota della signora [redacted] sia colpita e che la stessa sia esecutata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] nato [redacted] C.F. [redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] C.F. [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Immobile sito nel Comune di Tresana in Località Careggia frazione di Bola n.20, piano S1-T-1 censito al N.C.E.U.: - foglio 20, particella 257, subalterno 7, scheda catastale graffato a part.260 sub 1, comune Tresana, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5, superficie totale mq.184, rendita € 377,53.

Confini: L'immobile nel suo insieme confina con: strada Comunale a nord e a est; stradello a sud; particella 589 e restante porzione della particella 257 a Ovest, tutte le particelle sono del fg.20.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto ad esclusione di: mancata realizzazione della lavanderia sul prospetto sud in aderenza al fabbricato, mancata indicazione del sopralco ad uso ripostiglio nella camera matrimoniale; realizzazione di lavanderia e wc al posto del ripostiglio al piano seminterrato, mancata realizzazione di due porte esterne sempre al piano seminterrato, diverso andamento delle scale interne e delle aperture nei solai, diversa larghezza dell'apertura tra il soggiorno e la cucina, chiusura di una finestra al piano seminterrato, minor superficie della terrazza e diverso disegno oltre ad alcune lievi differenze dimensio-



nali rientranti nella tolleranza anche tenendo conto della scala di rappresentazione delle planimetrie, per l'area esterna si rileva una maggiore lunghezza della scala esterna, la realizzazione di una copertura in legno con tegole in cotto sopra il cancello lato sud della proprietà, e la realizzazione di un tettuccio in legno a sbalzo con tegole in cotto a copertura della finestra dell'ingresso lato strada.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove planimetrie.

Descrizione delle opere da sanare: Mancata realizzazione di lavanderia, mancata realizzazione delle porte di accesso esterne sostituite in parte da finestre, chiusura di una finestra, diverso disegno delle scale interne, minor superficie della terrazza e diverso disegno, le altre irregolarità vanno rimosse.

presentazione di nuove planimetrie e di nuovo elaborato: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Le altre irregolarità vanno demolite.

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

SI

**Note:** L'immobile è in comunione legale dei beni, viene colpita la sola quota di proprietà [REDACTED] e non quella di proprietà della moglie [REDACTED] ma viene posta in vendita l'intero in quanto non divisibile.

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

Unità residenziale posta nella frazione di Careggia, a 5,5 km. da Terrarossa e a 7,5 km. da Aulla. Trattasi di piccolo centro storico con parti di recente formazione, il tessuto urbano è formato da un aggregato di antica formazione con un tessuto più diffuso e rarefatto realizzato dai primi del secolo scorso ad oggi. La destinazione prevalente della zona è residenziale ed agricola. La zona è tranquilla e caratterizzata da residenze primarie abitate tutto l'anno. Nelle vicinanze vi è la piazza principale con la chiesa. Il fabbricato confina con la strada comunale e gode di una bella vista aperta sulla Val di Magra.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Terrarossa, Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** Bellezze naturali in genere.

**Attrazioni storiche:** Chiese e castelli della Lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** nessuno

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato con la moglie comproprietaria non esecutata e dai figli.



**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.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 207.000,00; Importo capitale: € 138.000,00; Iscritta a Massa in data 06/07/2010 ai nn. 6441/1168; Note: Nella formalità i beni siti nel Comune di Tresana sono individuati come di seguito riportati: -fg. 20 part. 257 sub.3, natura A/4 consistenza vani 5,0; -fg. 20 part. 260, natura A/4 consistenza vani 4,0; Corrispondenti oggi a: fg.20, part. 257 sub.7, categ. A/4 consistenza vani 8, grafato alla part. 260 sub.1 a seguito di variazione del 29/11/2011 prot. n. MS0121807 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Findomestic Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo cautelare trascritto a Massa in data 24/11/2016 ai nn. 10715/7766; Nella trascrizione viene riportata la quota di 1/1 di proprietà a favore di Findomestic Banca S.p.a. mentre la quota di [REDACTED] soggetto contro, è proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con la coniuge [REDACTED] non riportata tra i "soggetti contro" nella formalità in oggetto.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Aggiornata alla data del 07/08/2017, si vedano allegati.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: non esiste condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non esiste condominio

Millesimi di proprietà: non esiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non dichiarate, non rinvenute.

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà della porzione di fabbricato foglio 20 part.260 dal 30/09/1972 al 28/06/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi Maneschi, in data 30/09/1972, al nn. /8305; registrato a Massa, in data 14/10/1972, ai nn. 1446; trascritto a Massa, in data 14/10/1972, ai nn. /5334.

[REDACTED] l'immobile di cui sopra è pervenuto dalle [REDACTED] nata a [REDACTED] nata a [REDACTED] nata a [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio Luigi Maneschi di Massa di cui sopra come riportato nell'atto di provenienza. Attualmente l'immobile di cui sopra è stato fuso con altra unità dando origine all'unità immobiliare fg.20, part. 257 sub.7 graffata alla particella 260 sub.1 natura A/4 consistenza vani 8,5.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

nato a [REDACTED] N, proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà della porzione di fabbricato part.257 sub.3 dal 09/05/1973 al 28/06/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi Maneschi, in data 19/04/1973, ai nn. 8731; registrato a Carrara, in data 05/05/1973, ai nn. 546; trascritto a Massa, in data 09/05/1973, ai nn. 2558.

Note: [REDACTED] l'immobile di cui sopra è pervenuto da [REDACTED] il 24/08/1895, con atto di compravendita del Notaio Luigi Maneschi di massa di cui sopra come riportato nell'atto di provenienza.

Attualmente l'immobile di cui sopra è stato fuso con altra unità dando origine all'unità immobiliare fg.20, part. 257 sub.7 graffata alla particella 260 sub.1 natura A/4 consistenza vani 8,5

**Titolari/Proprietari:**

[REDACTED] piena proprietà in comunione legale dei beni [REDACTED]

[REDACTED] cittadina Italiana [REDACTED] piena proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED]

- proprietari dal 29/06/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clara Carannante di Carrara, in data 29/06/2010, ai nn. 261/212; registrato a Carrara, in data 02/07/2010, ai nn. 3794/1T; trascritto a Massa, in data 06/07/2010, ai nn. 6439-6440/4358-4359.

Note: Al signori [REDACTED] il bene è pervenuto [REDACTED] e [REDACTED] di cui sopra.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA 29/2011

Intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività L.n.662/96, L.R.52/99, L.R.43/03, L.R.01/05

Per lavori: Fusione di unità immobiliari con opere interne

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 28/05/2011 al n. di prot. 2433

NOTE: Trattasi di DIA i cui lavori posso avere inizio decorsi gg.20 dalla data di presentazione.



- Comunicazione inizio lavori del 08/09/2011 prot. n.3864.
- La fine lavori ed il certificato di conformità ai sensi dell'art.86 comma1 L.R. 1/2005 sono stati presentati presso il Comune di Tresana il 17-12-2011 con protocollo n.5499.
- Non è stata presentata l'agibilità.
- In data 16/05/2011 con protocollo n.124792 è stata presentata la richiesta di autorizzazione per l'inizio lavori in zona sismica presso il Genio Civile di Massa Carrara.
- L'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha rilasciato l'Autorizzazione n.498 del 29/07/2011.
- Non è stata presentata la fine lavori presso il Genio Civile di Massa Carrara.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Il fabbricato presenta alcune difformità rispetto al progetto allegato alla DIA e precisamente :

- 1) mancata realizzazione del locale ad uso lavanderia previsto in aderenza al prospetto sud del fabbricato;
- 2) mancata realizzazione della porzione di terrazza al piano primo che avrebbe dovuto essere ricavata sulla copertura della lavanderia;
- 3) diverso andamento della terrazza che fuoriesce dal perimetro della muratura del vano sottostante;
- 4) realizzazione di ripostiglio su soppalco con struttura metallica e piano di calpestio in legno, nella camera matrimoniale con accesso dalla stessa camera tramite scala in metallo a giorno;
- 5) diverso andamento della scala interna di collegamento tra il piano primo ed il soggiorno al piano terra che risulta più lunga e con due ventagli alle estremità;
- 6) al piano terra realizzazione di una porta finestra sul prospetto minore lato nord di disegno diverso dal progetto e con finestra sopra luce;
- 7) ampliamento dell'apertura tra la cucina e il locale di ingresso;
- 8) modifica dell'apertura nel solaio per il passaggio della scala di collegamento tra la cantina e la cucina e tra il soggiorno ed il piano primo;
- 9) realizzazione di bagno con lavanderia al piano seminterrato al posto del previsto ripostiglio;
- 10) mancata realizzazione di due porte sul prospetto lato strada sostituite da una finestra ed un finestrino;
- 11) chiusura della finestra del ripostiglio sostituita dalla finestra realizzata al posto della porta esterna;
- 12) realizzazione di tettuccio a sbalzo sul prospetto lato strada a copertura della finestra dell'ingresso;
- 13) realizzazione di tettuccio a capanna a copertura del cancello di ingresso dallo stradello alla proprietà lato sud.

Per dette opere si prevede la presentazione di "Accertamento di conformità in Sanatoria" art. 209 e di "Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità" art. 182 della L.R.65/2014 per gli interventi di cui ai punti nn. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 con eventuali opere di adeguamento e consolidamento da verificare in fase di accertamenti e progettazione urbanistica edilizia e strutturale.

Per le opere di cui ai punti nn. 4, 9, 12, 13 si prevede lo smontaggio e/o la demolizione finalizzata al ripristino come da progetto a suo tempo approvato.

Alla fine dei lavori dovrà essere presentato certificato di agibilità per l'immobile.

Spese tecniche per predisposizione pratica presso il Comune di Tresana ed il Genio Civile di Massa Carrara, verifiche strutturali, oneri, sanzioni, spese per certificazioni ecc. : € 5.000,00

Demolizioni, opere murarie, ripristini, adeguamenti e consolidamenti : € 10.000,00

Oneri Totali: € 15.000,00

Spese e costi sono soltanto indicativi potranno essere definiti soltanto in fase di progettazione a verifiche e istruttorie effettuate.



## 7.2 Conformità urbanistica:

## Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Struttura e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n.4 del 27/02/2004 variante nel 2007
Zona omogenea:	B sottozona omogenea B1 "mantenimento"
Norme tecniche di attuazione:	Si veda allegati, estratto NTA - Titolo IV art. nn.6; 13; Titolo V art.18
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

## Note sulla conformità:

Fabbricato esistente conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti per la zona.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Nel Comune di Tresana in località Careggia lungo via Careggia al n.20, fabbricato monofamiliare terra tetto di due piani fuori terra ed uno seminterrato composto da: ingresso, cucina, soggiorno al piano terra; corridoio, tre camere di cui una con soppalco, bagno, balcone e terrazza al piano primo accessibile tramite scala interna e scala esterna; due vani ad uso cantina, bagno, al piano seminterrato con accesso dalla cucina tramite scala interna e accesso diretto dall'esterno dalla via comunale. Il piano interrato risulta contro terra su tre lati e in parte fuori terra lato via comunale su cui si apre anche una porta di accesso al piano. Il piano terra presenta due piccole corti sui prospetti minori uno con accesso dalla strada comunale l'altro con accesso da uno stradello con gradoni che distribuisce al piccolo aggregato di case di cui fa parte anche l'immobile oggetto di perizia. Il fabbricato è in aderenza ad altri fabbricati di proprietà di terzi lato ovest. Il fabbricato presenta pavimenti in monocottura al piano terra e seminterrato, ad esclusione di uno dei vani cantina che è al rustico, al piano primo nella camera matrimoniale e sulle terrazza e nella corte esterna lato sud; pavimenti in con finitura simil legno nel corridoio e nelle due camere minori al piano primo, in marmo nel bagno al piano primo; i rivestimento sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato al piano primo, non vi sono porte interne al piano terra mentre sono in metallo al piano interrato. Gli infissi esterni sono in legno con scuri esterni in legno; portoncino in legno al piano primo, portoncino di sicurezza al piano terra. Parapetti e ringhiere in metallo. Gli impianti sono sotto traccia ad esclusione di alcuni brevi tratti. Il fabbricato presenta impianto di riscaldamento a gas metano al piano primo con corpi radianti in alluminio e caldaia murale esterna, stufa e camino al piano terra assente al piano interrato; il fabbricato, come dichiarato dagli occupanti è allacciato: alla rete idrica comunale, alla rete del gas ed elettrica, mentre per gli scarichi domestici è presente fossa settica posta davanti all'ingresso come dichiarato dai proprietari. Il fabbricato nel suo insieme è stato oggetto di lavori ristrutturazione consistenti nella fusione di due unità con opere interne. Il fabbricato presenta alcune difformità rispetto al progetto allegato alla DIA come sopra riportato.



Il fabbricato necessita di lavori di manutenzione per le facciate esterne, per gli infissi e per la copertura, mentre internamente le condizioni di manutenzione sono normali.

Come si è detto il fabbricato al momento del sopralluogo risultava dotato di tutti gli impianti necessari all'uso residenziale e per quanto visibile in buone condizioni.

Gli impianti non sono stati ne collaudati ne testati dallo scrivente, non sono stati fornite certificazioni ne documentazione in genere relativa agli impianti e pertanto in caso di vendita il futuro acquirente dovrà provvedere a sue cura e spese a far visionare gli impianti a tecnici abilitati che ne verifichino la conformità a nome e leggi e nel caso provvedano agli adeguamenti e sostituzione che fossero necessarie per il loro messa a norma. Di quanto sopra si è tenuto conto nella valutazione e riducendo ulteriormente il prezzo di vendita per assenza di garanzia per vizi nascosti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Plena proprietà in comunione legale dei beni

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni -

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva si veda paragrafo specifico

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non precisata realizzato in epoche diverse
Conformità e certificazioni	Non rinvenuta e non fornita

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Misto a gas metano con caldaia esterna e corpi radianti in alluminio al piano primo, camino e stufa al piano terra, assente al piano seminterrato
Stato impianto	Buono da un esame a vista, dichiarato funzionante dalla proprietà non testato ne collaudato dallo scrivente
Potenza nominale	non fornita
Epoca di realizzazione/adeguamento	In epoche diverse

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Impianto antincendio:



Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Note generali impianti:** Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso residenziale ma non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	150,00	1,00	150,00
Cantina	sup reale lorda	50,00	0,50	25,00
terrazze e balconi	sup reale lorda	16,00	0,33	5,28
Corte esclusiva	sup reale lorda	40,00	0,10	4,00
		<b>256,00</b>		<b>184,28</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Tresana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: non presente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del set-tore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Tresana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Tresana, zona extraurbana/zona Collinare con piccoli nuclei sparsi; codice di zona R1; micro-zona catastale n.2; tipologia prevalente: non presente; destinazione residenziale; valori riportati anno 2016 - semestre 2.

Portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net"; oltre ai siti di agenzie della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame è di € 1.200 al mq ..

Il prezzo medio per l'OMI per edifici in buone condizioni varia da € 700 a di € 1.050 al mq ..

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	150,00	€ 1.100,00	€ 165.000,00
Cantina	25,00	€ 1.100,00	€ 27.500,00
terrazze e balconi	5,28	€ 1.100,00	€ 5.808,00
Corte esclusiva	4,00	€ 1.100,00	€ 4.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 202.708,00
Valore corpo			€ 202.708,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 202.708,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 202.708,00



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	184,28	€ 202.708,00	€ 202.708,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, per mancanza delle certificazioni e conformità impianti e per l'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 40.541,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile, in caso di vendita occorre porre in vendita l'intero immobile provvedendo a corrispondere alla signora Pasco Patricia Romina proprietaria in comunione legale dei beni col marito esecutato la quota a lei spettante.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 146.166,40
Prezzo di vendita della piena proprietà del lotto nello stato di "libero" (si ribadisce che l'esecutato è proprietario della quota di 1/1 di piena proprietà in comunione legale dei beni con la moglie non esecutata):	€ 146.000,00

Data generazione:  
14-08-2017

L'Esperto alla stima  
Arch. Roberto Carra

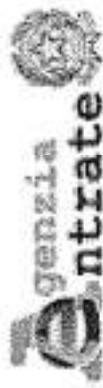
**ALLEGATI:**

1. Documentazione Catastale :
  - 1.1. Visura catastale;
  - 1.2. Estratto di Mappa;
  - 1.3. Planimetrie Catastale degli immobili;
2. Documentazione Urbanistica :
  - 2.1. D.I.A. n.2433 del 28/05/2011;
  - 2.2. Comunicazione inizio lavori;
  - 2.3. Comunicazione fine lavori;
  - 2.4. Pratica sismica n.498 del 29/07/2011;
  - 2.5. R.U. Tavola 8 Careggia-Serrapiana (con individuazione immobile)
  - 2.6. R.U. Norme Tecniche di Attuazione (estratto)
3. Rilievo stato di fatto
4. Titolo di provenienza;
5. Aggiornamenti ipotecari;
6. Valori Osservatorio Mercato Immobiliare;
7. Individuazione dell'immobile;
8. Documentazione fotografica;



# 1. Documentazione Catastale





Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/02/2017

Data: 24/02/2017 - Ora: 19.05.47 Segue

Visura n.: T310651 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TRESANA ( Codice: L386) Provincia di MASSA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 20 Particella: 257 Sub.: 7

### INTESTATI

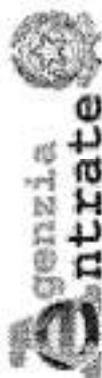
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

### 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		20	257	7			A/4	2	8,5 vani	Totale: 184 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 175 m <sup>2</sup>	Euro 377,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
effettuata con prot. n. MS0114614/2012 del 07/11/12												
Notifica												
Annotazioni												
di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											Mod.58	

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2012

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		20	257	7			A/4	2	8,5 vani		Euro 377,53	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2012 protocollo n. MS0106138 in atti del 30/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27663.1/2012)
Indirizzo												
effettuata con prot. n. MS0114614/2012 del 07/11/12												
Notifica												
Annotazioni												
di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											Mod.58	



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/02/2017 - Ora: 19.05.48 Fine

Visura n.: T310651 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/02/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2011

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		20	257	7			A/4	2	8 vani		Euro 355,32	VARIAZIONE del 29/11/2011 protocollo n. M30121807 in atti dal 29/11/2011 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONIMASTICA (n. 35818.1/2011)
Indirizzo LOCALITA' CAREGGIA FRAZIONE BOLA n. 20 piano: S1-T1;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### Situazione degli intestati dal 29/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 29/11/2011 protocollo n. M30121807 in atti dal 29/11/2011 Registrazione: FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONIMASTICA (n. 35818.1/2011)			

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

- foglio 20 particella 260 subaltemo
- foglio 20 particella 257 subaltemo 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

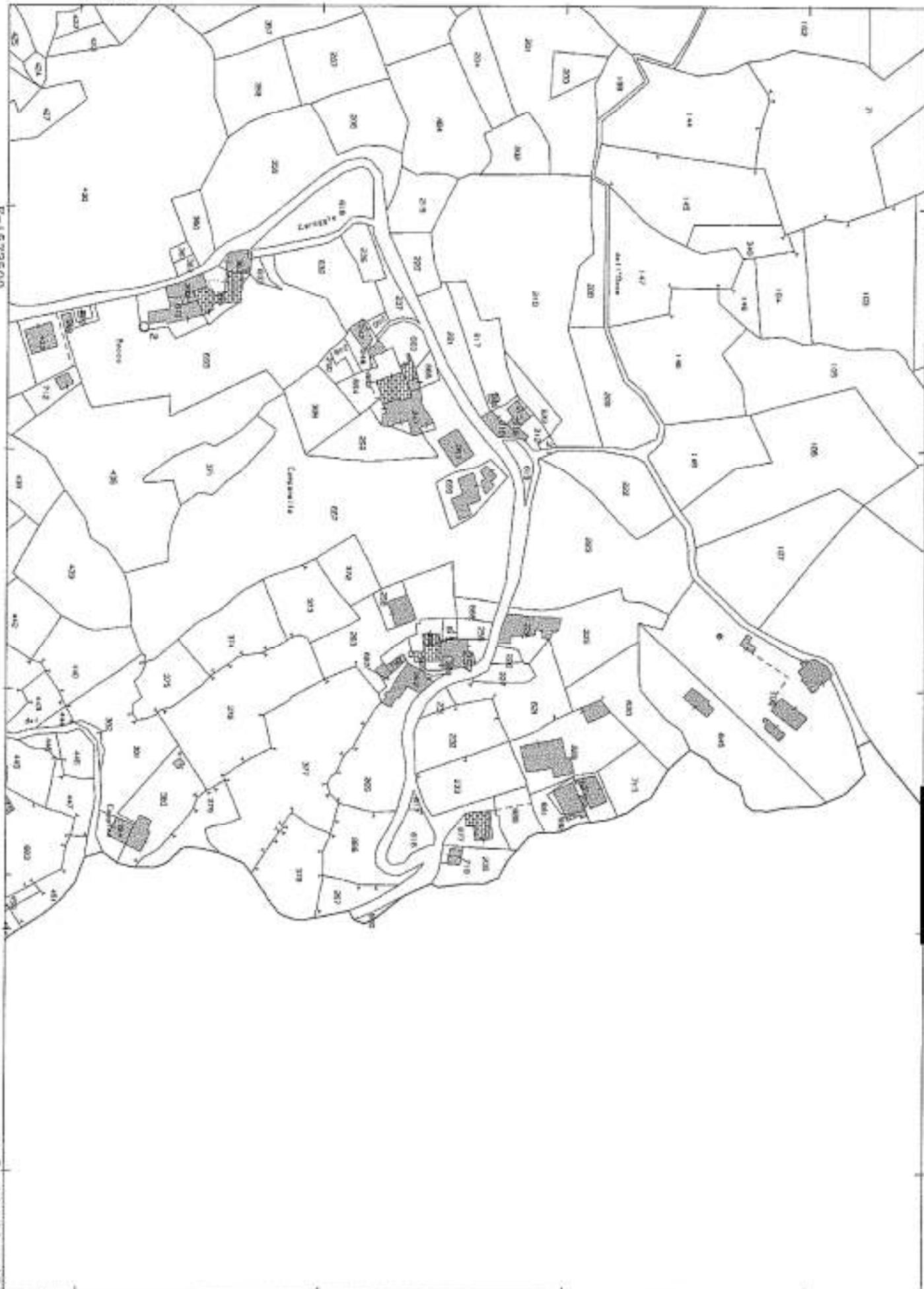
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

N=4899700

Direzione Provinciale di Massa Carrara Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

E=1572500



Via. Tel. (0.90 euro)

1 Particella: 257

Comune: TRESANA  
Foglio: 20

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

24-Feb-2017 19:0:51  
Prot. n. T313683/2017



Firmato Da: CARRA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 718ebfa979c2eeba34821232183366c

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Massa**

Dichiarazione protocollo n. MS0121807 del 29/11/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tresana

Localita' Careggia (bola)

clv. 20

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 260

Subalterno: 1

Compilata da:

Isoritto all'albo:  
Architetti

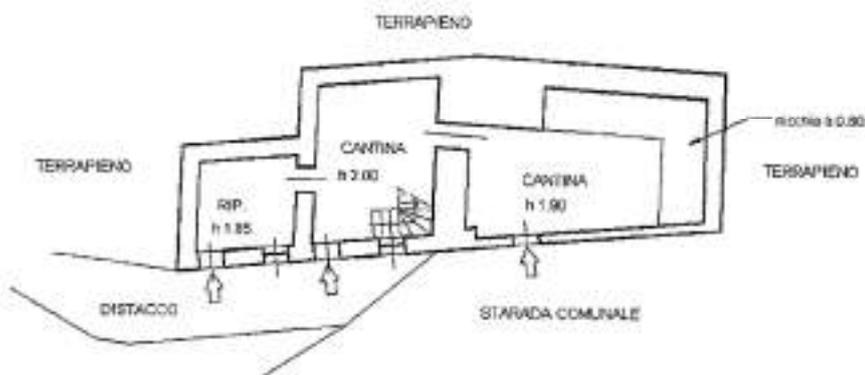
Prov. La Spezia

N. 448

Scheda n. 1

Scala 1:200

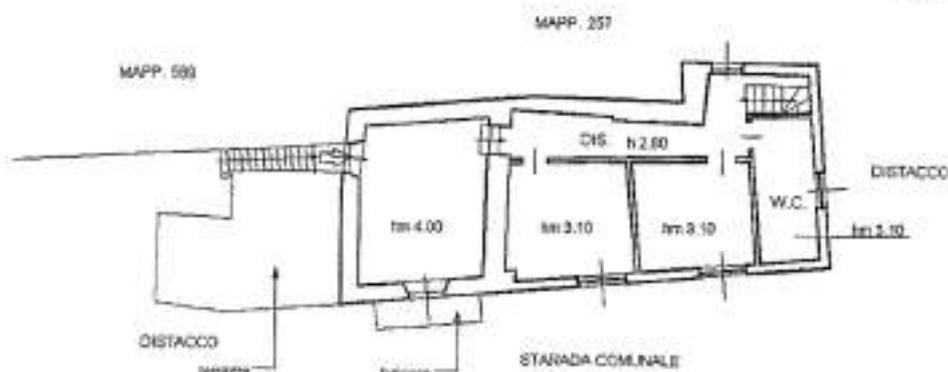
### PIANO PRIMO SOTTO STRADA



### PIANO TERRA



### PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 24/02/2017 - n. T317470 - Richiedente: CRRRT59C02F023R

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2017 - Comune di TRESANA (L.386) - < Foglio: 20 - Particella: 257 - Subalterno: 7 >  
Firmato da: **FORNACIARI ARCHITETTI ASSOCIATI** S.R.L. via 26 giugno 68/69 54030 Tresana (La Spezia) tel. 0565/422222



## 2. Documentazione Urbanistica



COMUNE DI TRESANA	
Data di Arrivo	28-05-2011
N. 2433	di Protocollo
Sub. 10	Classe 9

COMUNE DI TRESANA  
SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Oggetto: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (artt. 79 e 84 della legge regionale 03 gennaio 2005, n.1)

Il sottoscritto

Codice fiscale:

Nato a:

Residente in:

In qualità di: PROPRIETARIO

dell'immobile sito in: VIA CAREGGIA 20

Dati catastali: Fabbricati - Foglio n.20, part. 260, 257 sub.3

#### COMUNICA

In nome proprio e per conto degli altri aventi titolo

Relativamente all'immobile sopra individuato l'inizio dell'attività edilizia, ai sensi degli artt. 79 e 84 della L.R.T. 1/05, per le opere sottoelencate:

FUSIONE DI UNITA' IMMOBILIARI CON OPERE INTERNE

#### DICHIARA

1. Di essere informato che le opere in progetto possono avere inizio soltanto decorsi gg.20 (venti) dalla data di presentazione della presente e secondo le modalità, i materiali e le caratteristiche indicate nella relazione di asseveramento; in caso di richiesta di integrazioni documentali il termine di venti giorni decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa; il termine per l'inizio dei lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla presentazione e il termine di ultimazione, ai fini delle certificazioni di cui all'art.86 L.R.1/05, non può essere superiore a tre anni dalla data di presentazione della denuncia;
2. Che qualora i lavori non vengano ultimati nei termini suddetti, verrà presentata nuova denuncia concernente la parte non ultimata;
3. Che a lavori ultimati, saranno presentate le certificazioni previste dall'art.86 L.R.1/05, a firma di tecnico abilitato;
4. Di essere informato che il superamento dei venti giorni non preclude, in ogni caso, la potestà di controllo della pubblica amministrazione e l'adozione dei conseguenti provvedimenti previsti dalla vigente normativa in materia;
5. Di essere a conoscenza che l'esecuzione dei lavori è soggetta a controlli di vigilanza da parte dei funzionari o agenti di qualsiasi autorità preposta a controllo; acconsente quindi, all'autorità preposte, l'ispezione del cantiere mediante l'autorizzazione all'ingresso in qualunque momento;
6. Di essere a conoscenza che l'inosservanza degli obblighi derivanti dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. Impedisce l'inizio dei lavori. Si impegna pertanto a comunicare al Comune l'osservanza dei predetti obblighi.
7. Di essere a conoscenza che contestualmente alla comunicazione di inizio lavori e fine lavori il sottoscritto deve presentare il documento unico di regolarità contributiva (DURC) e che la

mancata trasmissione costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori e alla certificazione di abitabilità, agibilità, di cui all'art. 86 della L.R. 1/05.

COMUNICA INOLTRE CHE:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Nato a: [REDACTED]  
[REDACTED]

Studia professionale in: [REDACTED]  
[REDACTED]

Iscritto all'albo/ordine de ARCHITETTI  
Della Provincia di LA SPEZIA al N° 448  
Tel.: 01871861913

Direttore dei lavori: ARCH. [REDACTED]  
[REDACTED]

Nato a: [REDACTED]  
[REDACTED]

Via e n° civico: DOGANA VECCHIA 2  
Iscritto all'albo/ordine de ARCHITETTI  
Della Provincia di LA SPEZIA al N° 448  
Tel.: 01871861913

Impresa esecutrice: [REDACTED]

Codice fiscale / part. I.v.a. [REDACTED]

Con sede in: [REDACTED]

Via e n° civico [REDACTED]

Qualora successivamente all'inizio dei lavori si verificasse il subentro di altra impresa, i dati relativi saranno comunicati entro gg.15 (quindici) dall'avvenuto subentro.

**Solleva** il Comune di Tresana da ogni responsabilità nei confronti di terzi;

**Dichiara inoltre, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del D.P.R. 445/2000, sotto la propria responsabilità ed a piena conoscenza della responsabilità penale prevista per le dichiarazioni false dall'art.76 del medesimo decreto, di avere titolo alla presentazione della presente pratica edilizia dell'immobile indicato in premessa.**

Tresana li, 22/05/2011

firma [REDACTED]

Allegati:

- Ricevuta versamento Diritti di Segreteria;
- Dettagliata relazione tecnica con la quale si assevera la conformità dell'intervento alle normative vigenti;



- Localizzazione immobile su estratto mappa catastale;
- Elaborati progettuali e la descrizione dello stato di fatto dell'immobile;
- Copia di ricevuta e bollettino attestanti presentazione istanza al Genio Civile (copia del deposito verrà presentata prima di inizio lavori);
- Durc.
- Lg.10 e s.m.l. da presentarsi prima di inizio lavori.

### RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

*Oggetto:* Relazione tecnica descrittiva e di asseverazione alle normative vigenti relativa a denuncia di inizio attività presentata ai sensi e per gli effetti degli artt. 79 e 84 della legge regionale 03 gennaio 2005, n.1

*Il sottoscritto:* ARCH. [REDACTED]

*Codice fiscale* [REDACTED]

*Nato a:* [REDACTED]

*Studio professionale in:* [REDACTED]

*Via e n° civico* [REDACTED]

*Iscritto all'albo/ordine de ARCHITETTI*

*Della Provincia di LA SPEZIA al N° 448*

Consapevole di assumere ai fini della presente asseverazione, la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 481 del codice penale e che nel caso di false attestazioni l'autorità comunale dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari:

#### DICHIARA

1. Che trattasi di opere ed interventi assimilabili:

**Interventi sul patrimonio edilizio esistente: art. 79 c.2 LRT 01/05**

2. Che i lavori avranno inizio a decorrere dal ventesimo giorno dalla data di inoltro della presente;

3. Che per quanto disposto dall'art.82 comma 5 L.R.1/05, le opere non sono soggette a parere igienico sanitario;

Relativamente agli aspetti igienico – sanitari:

Che le opere di cui alla presente denuncia, sono conformi alle vigenti normative e disposizioni regolamentari in materia igienico sanitaria;

4. La seguente situazione dell'immobile per gli aspetti di natura vincolistica: **NON VINCOLATO;**

5. Che ai fini di prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili ai sensi dell'art 82, comma 12, L.R.1/05, l'intervento proposto;

Non ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 81/2008 e s.m.l.;

6. Che in merito alle opere ed interventi da realizzare ai fini della normativa sismica, il progetto è stato redatto nel rispetto delle norme tecniche e gli elaborati progettuali possiedono i requisiti di completezza come previsto dalla normativa in materia (da allegare prima di inizio lavori);

7. Che ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche l'intervento proposto soddisfa il livello di adattabilità.



8. Che in merito agli impianti tecnologici l'intervento proposto:  
Non risulta soggetto agli adempimenti ai sensi della L.46/90 e s.m. ed integrazioni;
9. Che ai fini del risparmio energetico l'intervento proposto:  
Risulta soggetto al contenimento di consumo energetico di cui all'art.23 LRT 39/05 (da allegare attestazione tecnica di rendimento energetico prima dell'inizio lavori);
10. Che le opere ed interventi da realizzare a proposito delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza antincendio:  
Non risultano soggette al rilascio del parere di conformità da parte dei Vigili del Fuoco ai sensi dell'art.2 del DPR 37/98;
11. Che per i progetti relativi alle coperture ai sensi dell'art.82 c.14 LRT 01/05, l'intervento proposto:  
Non risulta soggetto a intervento sulla copertura;
12. Che per i progetti relativi all'impianto di smaltimento liquami:  
Non risulta soggetto al preventivo parere;
13. Che l'intervento, ai sensi del TITOLO VII "Contributi" di cui alla L.R.1/05, risulta:  
GRATUITO;

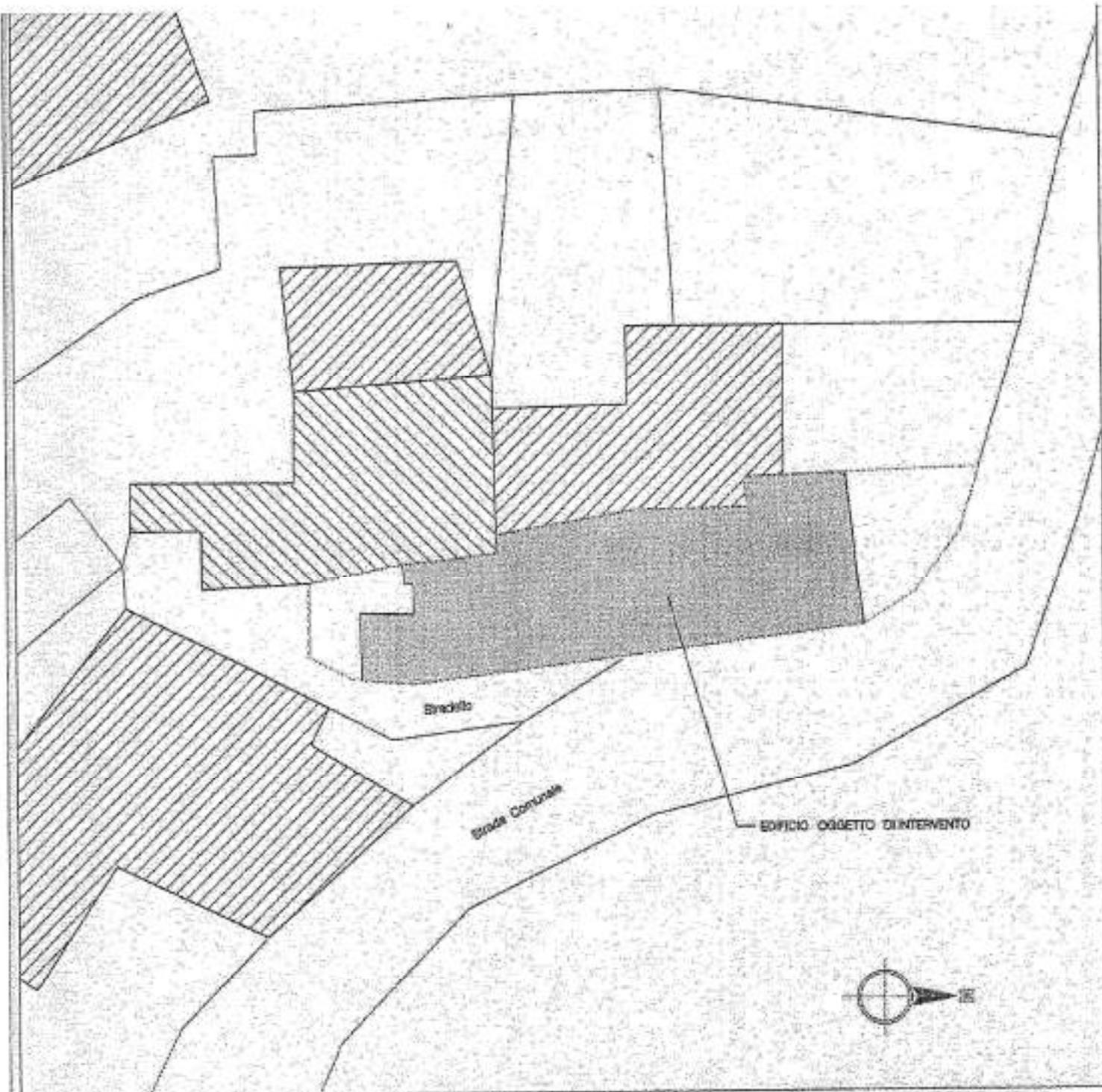
#### ASSEVERA

ai sensi dell'art. 84 della Legge Regionale 03 gennaio 2005, numero 1, la CONFORMITA' delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di riferimento vigenti.

Tresana Il, 27/05/2011

firma





**DAVIDE BASILIO** ARCHITETTO

VIA DOGANI VECCHIA 2 - 12038 SARZANA

COMUNE DI TRESANA

PROGETTO: FUSIONE DI UNITA' IMMOBILIARI CON OPERE INTERNE

DATA  
MARZO 2011

CLIENTE :



SCALA 1:100

OGGETTO: PIANTE - PLANIMETRIA  
STATO ATTUALE - PROGETTO - RAFFRONTO

TAVOLA

UNICA

CLIENTE

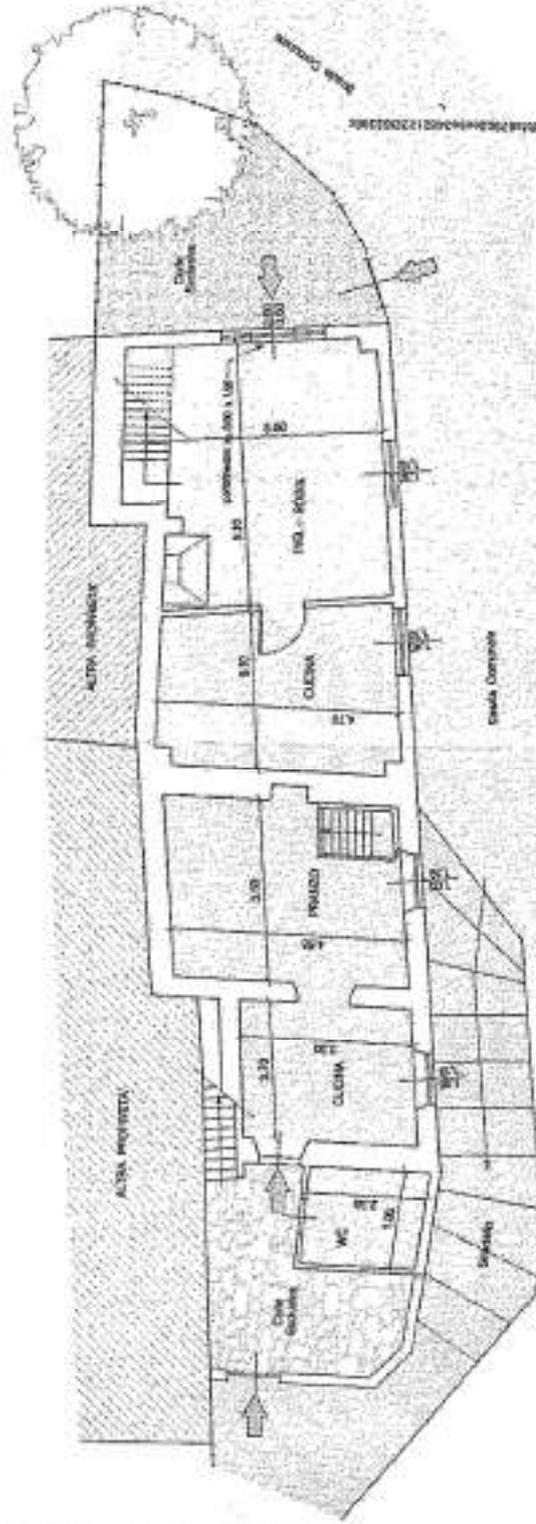
PROGETTISTA

DAVIDE BASILIO

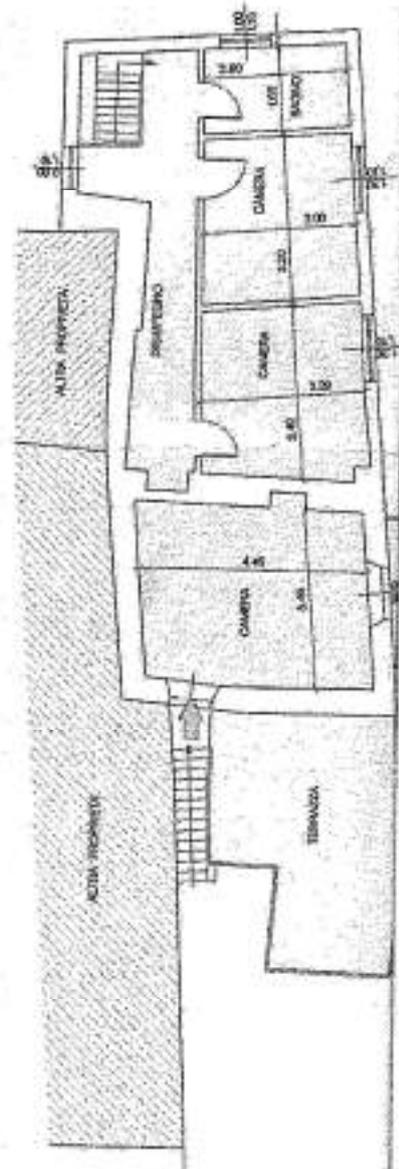
Emesso Da: CARRA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: 713e7129795b2e0eb34821232f83366c



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

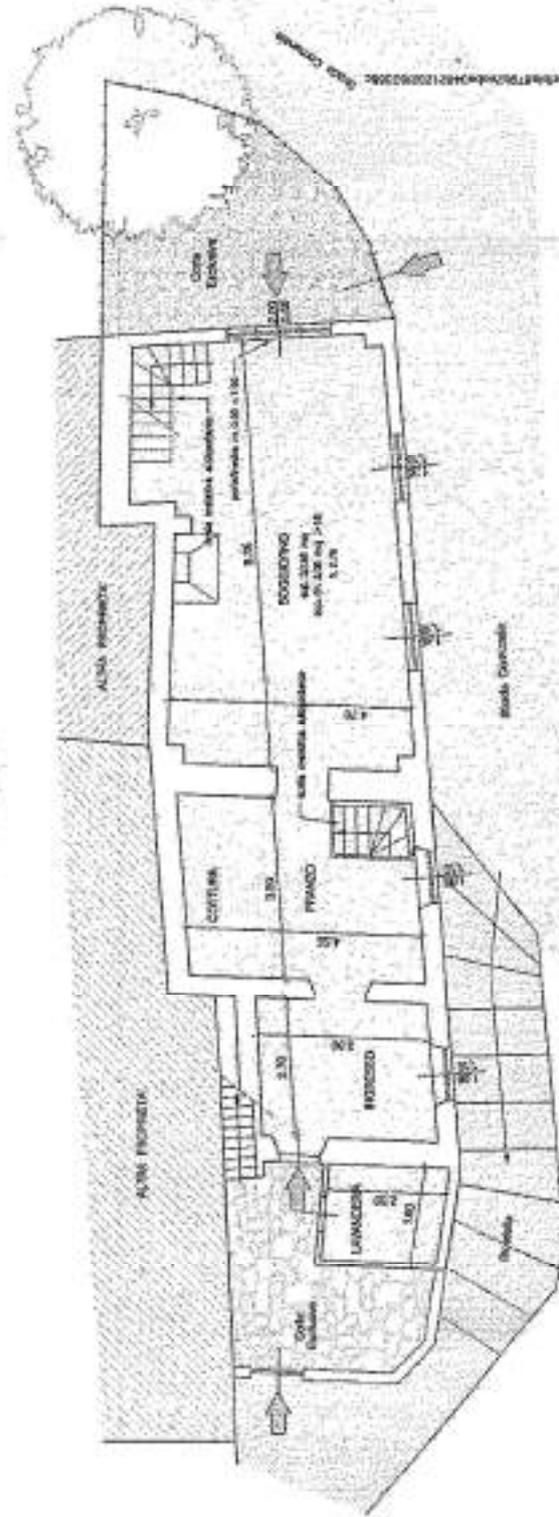


PIANTA PIANO TERRA

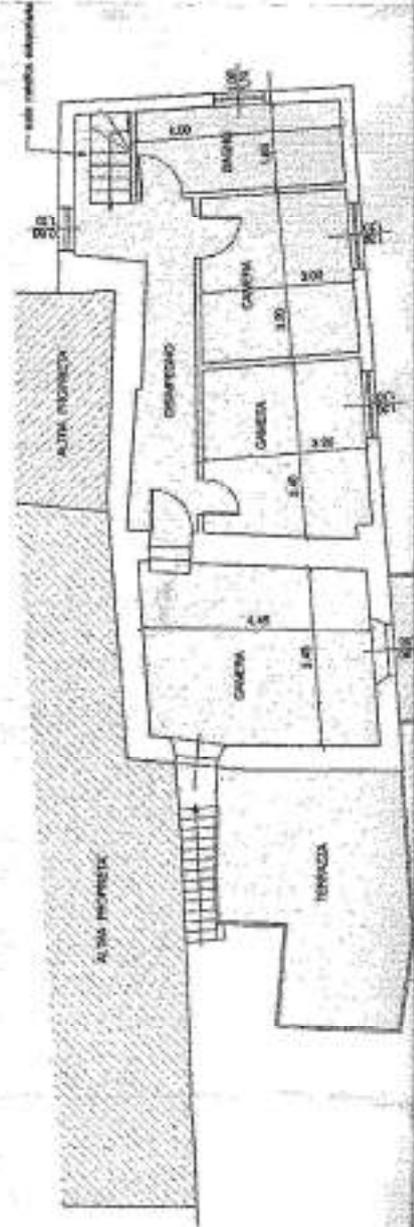




PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA





PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



DIA 29/2011

COMUNE DI TRESANA	
Giorno di Arredo	8.9.2011
nr. 3264	di Protocollo
Del. 10	Giorno 4

COMUNE DI TRESANA  
SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

Oggetto: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PROT. N°2433 DEL 28.05.2011

### COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

Codice fiscale [REDACTED]

Nato a: [REDACTED]

Residente in: [REDACTED]

Via e n° civico: [REDACTED]

In qualità di: PROPRIETARIO

dell'immobile sito in: VIA CAREGGIA 20

Dati catastali: Fabbricati - Foglio n.20, part. 260, 257 sub.3

#### COMUNICA

In nome proprio e per conto degli altri aventi titolo

Relativamente all'immobile sopra individuato che le opere consistenti in FUSIONE DI UNITA' IMMOBILIARI CON OPERE INTERNE avranno inizio in data 12.09.2011.

#### ALLEGA ALLA PRESENTE

1. Deposito ai sensi della L. 10/91 e s.m.i.;
2. Deposito sismico.

Tresana li, 6/3/2011

firma [REDACTED]



COMUNE DI TRESANA  
SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

Oggetto: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PROT. N°2433 DEL 28.05.2011

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

CERTIFICATO DI CONFORMITA'

ai sensi dell'art. 86 comma 1 legge regionale n. 1 del 03.01.2005

COMUNE DI TRESANA	
DATA DI ATTO	17.12.2011
N. 5499	di
Cat. 20	Categoria 9

Il sottoscritto: [REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Nata a: [REDACTED]  
Residente: [REDACTED]  
Via e n° civico: CAREGGIA 20  
In qualità di: PROPRIETARIO  
dell'immobile sito in: VIA CAREGGIA 20  
Dati catastali: Fabbricati - Foglio n.20 , part. 260 sub.1, 257 sub.7

DICHIARA

Relativamente all'immobile sopra individuato che le opere consistenti in FUSIONE DI UNITA' IMMOBILIARI CON OPERE INTERNE hanno avuto inizio in data 12.09.2011 ed i lavori sono stati effettivamente ultimati in data 29/11/2011.

ALLEGA ALLA PRESENTE

1. certificato di conformità, redatto da tecnico abilitato ai sensi dell'art. 86 comma 1 della L.R. 1/05, delle opere al progetto contenuto nel titolo abilitativo sopra identificato;
2. visura aggiornata e planimetrie relative all'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate;
3. certificazione di conformità delle opere agli elaborati progettuali di cui all'art. 28 comma 1 della Legge 9.1.1991 n. 10 e s.m.i. e attestato di certificazione energetica dell'edificio, così come disposto dall'articolo 8 comma 2 del D. Lvo 19 agosto 2005 n.192 e s.m.i., asseverate dal direttore dei lavori;

Tresana li, 16.12.2011

firma [REDACTED]



## CERTIFICATO DI CONFORMITA'

art. 86 comma 1 L.R.n. 1 del 03.01.2005

Il sottoscritto ARCH. DAVIDE BASILIO, codice fiscale: BSLDVD71P20A479V, nato ad Asti il 20.09.1971, con studio professionale in Sarzana (SP), Via Dogana Vecchia n°2, Iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia della Spezia al N° 448, Tel.: 01871861913

In relazione alla comunicazione di fine lavori, a cui viene allegata la presente, per incarico ricevuto da [REDACTED]

dopo aver confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici progettuali

### ASSEVERA

la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alla relazione tecnica redatti per il conseguimento del sotto indicato titolo abilitativo :

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PROT. N°2433 DEL 28.05.2011

Tresana li, 16.12.2011

Il tecnico incaricato



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2011

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di TRESANA (Codice: L386)										
		Provincia di MASSA										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Foglio: 20 Particella: 260 Sub.: 1										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro-Zona	Categoria	Classo	Consistenza	Rendita		
1		20	257	7			A/4	2	8 vani		Euro 365,32	VARIAZIONE 64 29/11/2011 n. 30818 1/2011 in atti dal 29/11/2011 (protocollo n. MS0121807) FUSIONE -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
<b>Indirizzo Anagrafici</b>		LOCALITA' CAREGGIA FRAZIONE BOIA n. 20 piano: S1-T-1;										
<b>INTESTATI</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]					[REDACTED]					(1) Proprietà [REDACTED] di [REDACTED] di [REDACTED] dei beni con [REDACTED]	
											(1) Proprietà per L.3 in ritenuta di esenzione dei beni con [REDACTED]	

Rilasciata da: Ufficio di SPEZIA su Altro Ufficio      Richiedente: BASILIO

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Massa**

Dichiarazione protocollo n. MS0121807 del 29/11/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tresana

Localita' Careggia (bola)

civ. 20

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 20  
Particella: 260  
Subalterno: 1

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Architetti

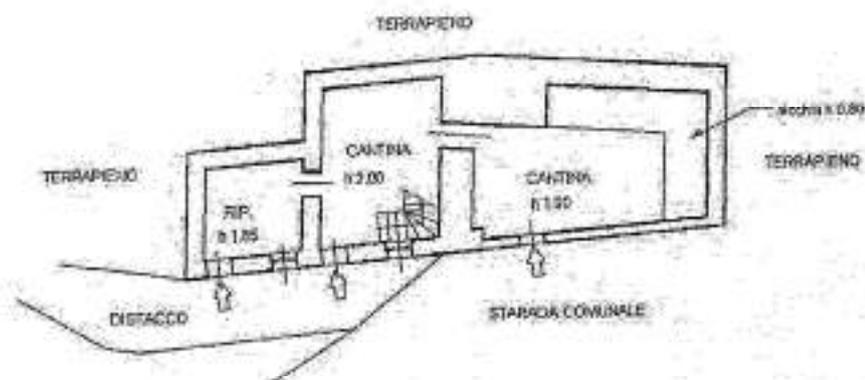
Prov. La Spezia

N. 448

Scheda n. 1

Scala 1:200

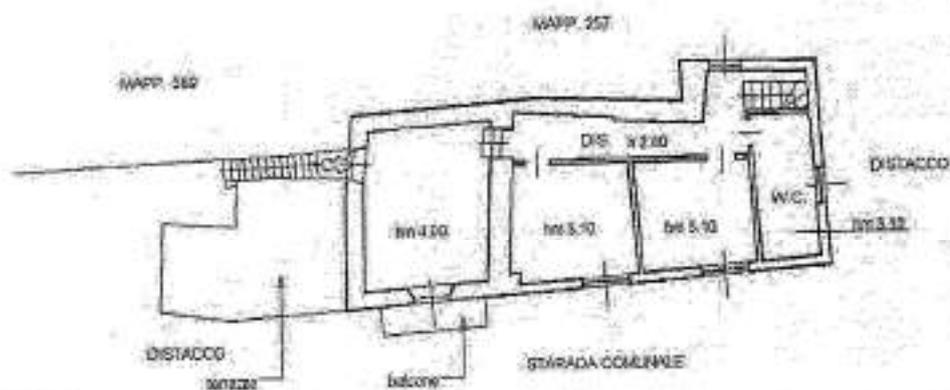
**PIANO PRIMO SOTTO STRADA**



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2011 - Comune di TRESANA (L.366) - Foglio: 20 Particella: 260 - Subalterno 1 - LOCALITA' CAREGGIA FRAZIONE BOLA n. 20 piano: S1-T-1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 30/11/2011 - n. SP0216893 - Richiedente

Tot.schede: 1 - Formato di ucq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

COMUNE DI TRESANA  
SETTORE URBANISTICA  
EDILIZIA PRIVATA

PRATICA:  
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PROT. N°2433 DEL 28.05.2011

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'**  
Art. 28 comma 1 Legge 09 gennaio 1991 n. 10 e s.m.l.

IL SOTTOSCRITTO:

ARCH. [REDACTED]

ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DELLA SPEZIA AL N. 448  
CON STUDIO IN SARZANA, C.A.P. 19038  
VIA DOGANA VECCHIA N. 2

In qualità di **PROFESSIONISTA ABILITATO** verificato il progetto realizzato  
Inerente i lavori di **FUSIONE DI UNITA' IMMOBILIARI CON OPERE INTERNE**  
Relativo a immobile ubicato in Tresana, *Via Careggia 20*  
Catastralmente censito al Foglio n. 20 mappale n. 260 sub. 1 - 257 sub. 7  
Con destinazione d'uso residenziale  
Di proprietà [REDACTED]

**DICHIARA**

che l'intervento realizzato è conforme alle disposizioni di cui alla Legge n. 10 del 09/01/1991 e successive  
modifiche e integrazioni, nonché al D.Lgs. 192/05 così come modificato dal D.Lgs. 311/08 e s.m.l.

Sarzana, il 18.12.2011





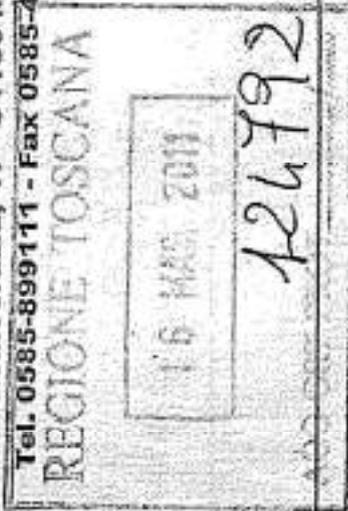
REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Generale  
delle Politiche Territoriali ed Ambientali

Ufficio Tecnico del Genio Civile di Massa-Carrara  
Via Democrazia, 17 - 54100 Massa  
Tel. 0585-899111 - Fax 0585-44398

D.P.R. 380/01 - L.R. 1/05 - L.R. 24/06 - Costruzioni in zona sismica  
Autorizzazione per l'inizio dei lavori - Richiesta autorizzazione.

**AUTORIZZAZIONE  
ZONA 2 - Lunigiana**



N° Ricevuta

0609/2011

Data

16 MAG. 2011

Richiedente

[REDACTED]

Al fine delle norme di cui all'oggetto, la presente ricevuta non ha alcun modo titolo autorizzativo per l'inizio dei lavori di cui sopra, i quali potranno cominciare solo successivamente all'autorizzazione scritta rilasciata da questo Ufficio unitamente ad una copia del progetto. La presente ricevuta è indispensabile per ritirare la copia del progetto una volta che lo stesso è stato autorizzato.



SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

REGIONE TOSCANA

(timbro)

CAPIRA FIORENTO E-neos Da: ARUBAFEC S.P.A. MG CA 3 Santa 71

11/01/2011

11/01/2011

11/01/2011



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

REGIONE TOSCANA  
Ufficio Tecnico del Genio Civile  
di MASSA-CARRARA

A00-GRT/Prot. n. 195750

Data 01 AGO. 2011

Allegati n.  
Nome file:

Risposta al foglio del:  
Protocollo numero:

Oggetto: D.P.R. 06/06/2001 n° 380 Art. 94 - Autorizzazione ai fini dell'inizio dei lavori,  
Comune di Tresana.  
Committente [REDACTED]  
Progetto dei lavori di ristrutturazione interna di fabbricato uso abitazione.  
Ubicazione: loc. Barbarasco.  
Autorizzazione/Progetto n° 498 del 29/07/2011.



AI COMMITTENTE

TRESANA

AI COMUNE DI TRESANA

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Massa-Carrara.

VISTO l'Art. 94 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 "Testo Unico dell'Edilizia";

VISTA la richiesta in data 16/05/2011 assunta al Prot. di questo Ufficio n° 124792 con la quale il committente chiede di essere autorizzato, ai sensi dell'Art. 94 del D.P.R. 380/01, ad iniziare i lavori in oggetto;

VISTA la L. R. n° 1/2005 così come modificata dalla L.R. 24/2006, nonché la Delibera G.R. n° 431/2006 relativa alla classificazione sismica del territorio regionale;

VISTO l'Art. 105/bis e 206/Bis della citata L.R. n° 1/2005 e, conseguentemente, la Delibera di G.R. n° 387/2009 riguardo ai previsti criteri di controllo da parte dell'Ufficio;

VISTE le risultanze dell'istruttoria ed esaminato il progetto allegato alla suddetta richiesta di autorizzazione;

CONSIDERATO che il progetto è risultato essere redatto secondo i disposti della normativa sismica di cui al D.M. 14/01/2008 e che dall'esame effettuato da questo Ufficio, alla luce delle disposizioni di cui alla citata Delibera n° 387/2009, non sono emersi elementi sostanziali di contrasto con la suddetta normativa per le costruzioni in zona sismica;

www.regione.toscana.it  
www.rete.toscana.it

54109 Massa, via democrazia 17  
Tel. 0585 / 899111 - Fax 0585 / 44390  
@mail.regione.toscana.it

**PRESO ATTO** dell'asseverazione del progettista prevista dall'Art. 107 della L.R. 1/2005 e delle dichiarazioni previste dall'art. 106 della L.R. 1/2005 citata;

### **A U T O R I Z Z A**

Il Committente, ai sensi dell'Art. 94 del D.P.R. 380/2001 ai fini dell'inizio dei lavori, secondo il progetto allegato alla richiesta di autorizzazione pervenuta a questo Ufficio, descritta in premessa, fermo restando l'obbligo all'osservanza delle prescrizioni delle Leggi Urbanistiche vigenti, e pertanto non escludendo il proprietario, il costruttore, il progettista ed il direttore dei lavori dalle proprie responsabilità e fatti salvi i diritti dei terzi

#### **con le seguenti prescrizioni**

- 1) i lavori dovranno essere eseguiti sotto la direzione tecnica del Direttore dei Lavori;
- 2) i lavori dovranno essere eseguiti in conformità all'allegato progetto debitamente vistato da questo Ufficio;
- 3) non dovrà essere apportata alcuna variazione al progetto autorizzato, senza aver presentato il progetto di variante e senza la relativa preventiva autorizzazione di questo Ufficio;
- 4) dovrà essere depositata la Relazione di fine lavori, nei termini e contenuti di legge, ai sensi dell'Art. 65 D.P.R. 380/01 e Art. 108 L.R. 1/2005;
- 5) dovrà essere depositato il certificato di collaudo statico nei casi previsti dalle normative vigenti.

PC/PFM/GDE/lb



Firmato Da: CARRA ROBERTO Esesso Da: ARUBA EC S. P. S. - via C.A. Cattafr. 71 - 00187 Roma (RM) - Tel. 06/49813366





REGIONE TOSCANA  
GIUNTAREGIONALE

marca  
da bollo

Protocollo generale

Ai Ufficio Tecnico del GENIO CIVILE di  
MASSA - CARRARA

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE**

al sensi:

- D.P.R. 380/01 artt. 93 e 94\*, L.R. 1/05 art. 105 ter  
 D.P.R. 380/01 artt. 93 e 94\*\*, L.R. 1/05 art. 105 ter  
 \* ex art. 17 e 18 Legge 64/74  
 \*\* ex art. 4 Legge 1088/71 e art. 17 e 18 Legge 54/74

Nel rispetto di:

- D.M. 14/01/2008  
 D.M. 14/09/2005\*  
 D.M. 16/01/1995\*

\* così come disposto dal  
D.L. 234/07 art. 20,  
convertito con L. 31/09

Nuovo Progetto

- Variante/Integrazione n° al progetto n°  
 Conformità in sanatoria artt. 116 - 140 L.R. 1/05  
 Condono edilizio:

- L. 47/85 per opere abusive eseguite entro il 01/10/83  
 L. 724/84 per opere abusive eseguite entro il 31/12/1993  
 L. 328/03 e L.R. 53/04 per opere abusive eseguite entro il 31/03/2003

Zona di classificazione sismica

**2**

Descrizione dell'intervento: Progetto di FUSIONE DI UNITA' IMMOBILIARI MEDIANTE OPERE INTERNE

Com. [REDACTED]	Estremi catastali	FG. 20 MAPP- 260 2/257 sub 3
Loc: BARBARASCO	Estremi Prat./Conc. Comunale	
Via: CAREGGIA N°20	Estremi Denuncia Inizio Attività	
Committente: [REDACTED]	Ditta Costruttrice	[REDACTED]
sede legale*: Comune	sede legale*: Comune	[REDACTED]
Via	Via	[REDACTED]
legale rappresentante*	legale rappresentante*	[REDACTED]
nato a	nato a	il
domiciliato in [REDACTED] CAP [REDACTED]	domiciliato in	CAP
Via	Via	[REDACTED]
Tel.	Tel.	Fax
e-mail	e-mail	
Codice Fiscale [REDACTED]	Codice Fiscale [REDACTED]	

Il committente per il progetto è domiciliato presso (facoltativo) \_\_\_\_\_

Progettista Strutturale	Geom. ALIBONI GIANLUCA	Direttore dei Lavori Strutturale	ARCH. DAVIDE BASILIO
nato a	MASSA [REDACTED]	nato a	ASTI il 20/09/1971
iscritto all'Albo	DEI GEOMETRI	iscritto all'Albo	ARCHITETTO
prov. di	MASSA CARRARA n. 810	prov. di	LA SPEZIA n. 448
domiciliato in	MASSA CAP. 54100	domiciliato in	SARZANA CAP. 19038
Viale	VIA PALESTRO 49		[REDACTED]
Tel.	0585 489875 Fax 0585 489675	Tel.	0187 1861913 Fax 0187/ 1500067
e-mail	aliboni2009_interfree.it	e-mail	davide.basilio@gmail.com
Codice Fiscale [REDACTED]		Codice Fiscale [REDACTED]	

**SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO**

(timbro)  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">           REGIONE TOSCANA            Ufficio Tecnico del Genio Civile di Massa Carrara            AUTORIZZAZIONE N° _____   <b>- 4 9 8 2 9 LUG. 2011</b>             ai sensi dell' art. 94 D.P.R. 380/01         </div>	<b>Controllo obbligatorio</b>  <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

Firmato Da: CARRA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. MG CA 8 Sentire: 71561183796-Scelta3482123283368c

Altri soggetti responsabili

Committenti

Arch. Davide Basilio

Arch. Davide Basilio

Direttore



DESTINAZIONE

EDIFICI ORDINARI:

- Civile abitazione;
- Edifici industriali / artigianali (medio-piccoli);
- Palazzo privato;
- Muri di sostegno di h = mt, torri, similari;

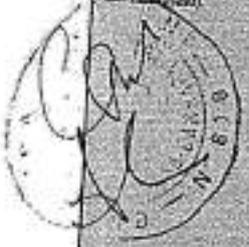
- Ponti di luce di mt. 4
- Manufatti vari (perage, Annessi, Ripostigli, Loc. tecnici);
- Opere idrauliche di abbinamento;
- Altro

EDIFICI "STRATEGICI" (del. G.R. 428/05):

- 1. Strutture Ospedaliere:
  - a) Ospedali;
  - b) Case di Cura;
  - c) Presidi sanitari - ambulatori;
  - d) sedi A.S.I.
- 2. Strutture Civili:
  - a) sedi Prefetture;
  - b) sedi Regioni;
  - c) sedi Province;
  - d) Municipi;
  - e) sedi Comunità Montane;
  - f) Stato (Ufficio Tecnico).
- 3. Strutture Militari:
  - a) Caserme delle Forze Armate, Carabinieri, Pubblica Sicurezza, Vigili del Fuoco, Guardia di Finanza, Corpo Forestale dello Stato;
- 4. Infrastrutture:
  - a) Centrali Elettriche;
  - b) Centrali Operative;
  - c) Impianti per le telecomunicazioni (radio, televisioni, ponti radio della rete nazionale);

EDIFICI "RILEVANTI" (del. G.R. 428/05):

- 1. Strutture per l'istruzione:
  - a) Asili Nido;
  - b) Scuole Materna;
  - c) Scuole Elementari;
  - d) Scuole Medie Inferiori;
  - e) Scuole Medie Superiori;
  - f) Licei;
  - g) Istituti Tecnici e Professionali;
  - h) Palestre;
  - i) Università;
  - j) Accademie e Conservatori;
  - k) Provveditorati e Rettorati;
- 2. Strutture Civili:
  - a) Stato (uffici amministrativi, finanziari);
  - b) Sedi comunali decentrali;
  - c) Uffici con accesso al pubblico;
  - d) Poste e Telegraf;
  - e) Centro civico - centro per anziani;
  - f) Musei - Biblioteche;
  - g) Carceri - Uffici Giudiziar;
  - h) Chiese;
  - i) Sale per lo spettacolo, teatri, Cinema, sale da ballo, edifici per mostre;
  - j) Edifici annessi agli impianti sportivi destinati al pubblico - Stadi;
  - k) Grandi magazzini di vendita - Mercati coperti;
  - l) Banche;
  - m) Edifici con cubatura > di 6000 mc. per ogni scala;
- 3. Strutture Industriali:
  - a) Edifici industriali con forte concentrazione di massaenza;
  - b) Edifici a carattere industriale nei quali avvengono lavorazioni di natura pericolosa;
- 4. Infrastrutture:
  - a) Stazioni ferroviarie;
  - b) Stazioni autobus e tramvie - metropolitana;
  - c) Stazioni aeroportuali e navali;



SISTEMI COSTRUTTIVI

<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Interventi su costruzioni esistenti: <input type="checkbox"/> Miglioramento sismico <input type="checkbox"/> Adeguamento sismico Sopraelevazione** <input type="checkbox"/> Consolidamento** <input type="checkbox"/> Ripulitura** ** art. 14/09/2006 <input type="checkbox"/> In cemento armato <input type="checkbox"/> In acciaio <input type="checkbox"/> Mista c.a. e acciaio <input checked="" type="checkbox"/> In muratura: <input checked="" type="checkbox"/> ordinaria <input type="checkbox"/> armata <input type="checkbox"/> In legno	Rispettando: <input checked="" type="checkbox"/> D.M. 14/03/2008 <input type="checkbox"/> Ordinanza P.C.M. n° 3274/03 e successive integrazioni <input type="checkbox"/> Codici internazionali (specificare) ..... <input type="checkbox"/> Letteratura tecnica consolidata (specificare) ..... <input type="checkbox"/> D.M. 16/01/1996	Regolarità edifici <input type="checkbox"/> Edificio regolare in altezza <input type="checkbox"/> Edificio regolare in pianta <input type="checkbox"/> Edificio non regolare
	<input type="checkbox"/> Con dispositivi di isolamento sismico	<input type="checkbox"/> Misto a telaio e pareti <input type="checkbox"/> A nucleo <input type="checkbox"/> A ossatura pendolare in acciaio con pareti o nuclei <input type="checkbox"/> Prefabbricato <input type="checkbox"/> A telaio con controventi: <input type="checkbox"/> concentrici <input type="checkbox"/> eccentrici <input type="checkbox"/> A mensola <input type="checkbox"/> Intelaiato controventato

\*\* In sottoscrizioni Aliboni Gianluca, in qualità di progettista, ai sensi art. 102 L.R. 1/05 modificato dall'art. 2 L.R. 24/2006 e art. 90 D.P.R. 390/01, certifica/certificano l'adeguatezza della struttura esistente a sopportare il nuovo carico per l'intervento di FUSIONE DELLE DUE UNITA' MEDIANTE APERTURE DELLE NICCHIE ESISTENTI

(timbro e firma)

(timbro e firma)

(timbro e firma)

ALLEGATI:

Il sottoscritto ALIBONI GIANLUCA in qualità di Committente dichiara sotto la propria personale responsabilità di aver allegato la seguente documentazione in duplice esemplare, firmata dal Progettista Strutturale e controfirmata dal Direttore dei Lavori Strutturale:

- A01 Asseverazione Mod. A - Attestazione versamento bollettino Conto Corrente Postale
- A02 Prospetto calcolo volumi
- A1 Planimetria ubicativa con indicate le altezze dei fabbricati limitrofi e la larghezza delle "strade".
- A2 Progetto architettonico elaborati n° 1
- A3 Relazione geologica elaborati n°
- A4 Relazione geotecnica; elaborati n°
- A5 Relazione tecnica generale; elaborati n°
- A6 Relazione materiali impiegati; elaborati n°
- A7 Relazione sulle fondazioni; elaborati n°
- A8 Relazione di calcolo; elaborati n°
- A9 Fascicolo dei calcoli; elaborati n°
- A10 Disegni esecutivi delle strutture e particolari costruttivi; elaborati n°
- A11 Copia del certificato previsto dall'art. 9 della L. 1086/71 (art. 58 D.P.R. 390/01) e dall'art. 7 della L. 64/74 (art. 58 D.P.R. 390/01) per le strutture prefabbricate.
- A12 Dichiarazione rilasciata dalla competente Amministrazione per edificio di speciale importanza artistica - art. 16 L. 64/74 (art. 90 D.P.R. 390/01).
- A13 Elenco dell'allegato, redatto dal progettista, degli elaborati presentati (obbligatorio).
- Altri

totale allegati n. 2

Firmato Da: CARRA ROBERTO ES... ARUBAPEC S.P.A. MG CA 3. Settore 21. Salvia 272.0000-9484 (Contabile)

### Nomina del Collaudatore e Accettazione dell'incarico

Il sottoscritto ..... in qualità di Committente dichiara di nominare Collaudatore del lavoro in oggetto:

Prov. di .....

Il sottoscritto ..... in qualità di Collaudatore dichiara di accettare l'incarico conferitogli, di non aver partecipato alla progettazione dell'opera, di essere iscritto all'Albo professionale da almeno dieci anni e di impegnarsi a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori.

Il Collaudatore (timbro e firma) .....

Trattandosi di opere di miglioramento sismico eseguite su un edificio esistente ai sensi del D.M. 15/01/96, punto C.9.1.2. non si effettuerà il Collaudo Statico.



### Informazione utile alle attività dell'Ufficio - inizio lavori

Il sottoscritto ..... in qualità di Committente fa presente che l'inizio dei lavori strutturali relativi al progetto in oggetto:

avverrà contestualmente al rilascio dell'attestato di avvenuto deposito del progetto.

avverrà il giorno .....

Il sottoscritto ..... in qualità di Committente dichiara di autorizzare il Geom. Aliboni Gianluca ..... a svolgere tutte le funzioni amministrative presso i competenti Uffici Regionali.



### Dichiarazioni di responsabilità

Il sottoscritto Geom. Aliboni Gianluca ..... in qualità di progettista/i, ognuno per le rispettive competenze, assevera/asseverano che il progetto depositato è conforme alla vigente normativa indicata, esecutivo e completo in ogni suo elaborato, che sono state rispettate le prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti del governo del territorio con riferimento alle fattibilità degli interventi a seguito delle indagini geotecniche e geologiche. Loro assevera/asseverano la relazione di calcolo contenuta nel progetto.

(timbro e firma) ..... (timbro e firma) .....

Il sottoscritto ..... in qualità di costruttore/i dichiara/dichiarano che si impegna/impegnano a realizzare l'opera così come è descritta nel progetto.

(timbro e firma) ..... (timbro e firma) .....

Il sottoscritto ..... in qualità di direttore dei lavori dichiara/dichiarano che il progetto depositato è eseguibile ed è conforme alla vigente normativa.

(timbro e firma) ..... (timbro e firma) ..... (timbro e firma) .....



**Art. 7 - Codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto n. 196/2003), prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali.**

Secondo quanto previsto dalla normativa, tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza.

Al sensi dell'art. 13 del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs n. 196/2003), Le forniamo le seguenti informazioni:

1. I dati da Lei forniti verranno trattati per le finalità previste dalla Legge Regionale n° 1/05 - capo V Disciplina dei controlli sulle opere e sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.
2. Il trattamento sarà effettuato con modalità manuali e informatizzate.
3. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai sensi delle leggi citate e l'eventuale rifiuto di fornire tali dati comporterà la mancata prosecuzione del procedimento.
4. I dati saranno comunicati al Comune di competenza, ai sensi art. 105 bis della L.R. 1/05.
5. Il titolare del trattamento è la Regione Toscana - Giunta Regionale.
6. Il responsabile del trattamento è il dirigente responsabile della struttura regionale competente, ai sensi della L.R. 1/05 e successive integrazioni.

Le strutture regionali sono inoltre riportate al sito web: <http://www.rete.toscana.it/sett/pta/sismica/normativareg/index.htm>

7. Gli incarichi sono individuati nei dipendenti assegnati all'ufficio del responsabile della struttura regionale competente, di cui al p.to 6.
8. In ogni momento potrà esercitare i Suoi diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi dell'art. 7 del D.lgs. 196/2003.

COMUNE DI TRESANA  
Provincia di Massa Carrara  
PIANO REGOLATORE GENERALE

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

ai sensi della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005

approvato con DCC n. 2 del 23 febbraio 2008

### **ELABORATO 2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### RU 2004

Progettista incaricato  
arch. Stefano Milano

Collaboratori  
arch. Giovanna Pucci  
arch. Massimiliano Davini  
arch. Lino Giorgini

#### Variante 2007

Progettista incaricato  
prof. arch. Pietro Giorgieri

Collaboratori  
arch. Francesco Alberti  
arch. Sara Giovanaz  
arch. Alfredo Paci

Febbraio 2008



## Indice

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 - Contenuti del Regolamento Urbanistico (RU) e rapporto col Piano Strutturale (PS) e degli strumenti urbanistici previgenti
- Art. 2 - Elaborati del RU
- Art. 3 - Verifica dell'attuazione
- Art. 4 - Piani urbanistici attuativi già completati ed in corso di esecuzione
- Art. 5 - Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del R.U.
- Art. 6 - Regolamento edilizio

### TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 7 - Parametri urbanistici - Parametri edilizi

### TITOLO III ATTUAZIONE E PRINCIPI GENERALI

- Art. 8 - Attuazione
- Art. 9 - Piani attuativi
- Art. 10 - Zone Omogenee
- Art. 11 - Zone di Recupero
- Art. 12 - Diretta ambientale relativa alla depurazione

### TITOLO IV DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

#### CAPO I DISPOSIZIONE GENERALI

- Art. 13 - Interventi ammessi in relazione alla classificazione per valore

#### CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- Art. 14 - Piscine e campi da gioco
- Art. 15 - Ruderì
- Art. 16 - Giardini e parchi di valore storico - ambientale

### TITOLO V DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI E DEI SERVIZI (SISTEMI INSEDIATIVO, DEI SERVIZI E FUNZIONALE TURISTICO)

#### CAPO I SISTEMA INSEDIATIVO

- Art. 17 - Zone omogenee A
- Art. 18 - Zone omogenee B
- Art. 19 - Zone omogenee C
- Art. 20 - Zone omogenee D
- Art. 20 bis - Zone EM: Aree agricole di margine all'abitato
- Art. 21 - Incentivi per l'edilizia sostenibile e l'abbattimento delle barriere architettoniche

#### CAPO II SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- Art. 22 - Rete viaria
- Art. 23 - Sentieri
- Art. 24 - Criteri di realizzazione dei raccordi viari relativamente alle strutture di vendita

#### CAPO III SISTEMA DEI SERVIZI

- Art. 25 - Attrezzature pubbliche (AP)
- Art. 26 - Attrezzature di interesse pubblico o collettivo (AIP)
- Art. 27 - Aree a parco, per il gioco e per lo sport (V)
- Art. 28 - Parcheggi pubblici (P) e privati
- Art. 29 - Dotazione e caratteristiche dei parcheggi delle strutture di vendita

#### CAPO IV SISTEMA FUNZIONALE TURISTICO

- Art. 30 - Sistema del turismo
- Art. 31 - Zone per campeggi (T1) **ABROGATO**
- Art. 32 - Strutture di servizio al Parco di Fantalandia (T2)
- Art. 33 - Albergo diffuso (T3)
- Art. 34 - Ambiti fluviali attrezzati per lo sport (T4)
- Art. 34 bis - Residenze turistico alberghiere (T5)



**TITOLO VI DISCIPLINA DEL SISTEMA AMBIENTALE****PARTE I ZONE CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (E)****CAPO I NORME GENERALI**

Art. 35 - Campo di applicazione della normativa per le zone agricole

Art. 36 - Condizioni generali di ammissibilità per gli interventi

Art. 37 - Interventi ammessi e interventi non ammessi

Art. 38 - Aree coltivate (paesistiche e produttive) E1

Art. 39 - Aree di pascolo E2

Art. 40 - Aree boscate E3

Art. 41 - Corsi d'acqua e aree fluviali E4

**CAPO II FUNZIONI E SETTORI PRODUTTIVI**

Art. 42 - Funzioni e settori produttivi ammessi e condizioni di compatibilità

Art. 43 - Mutamento delle destinazioni d'uso

**CAPO III INTERVENTI EDILIZI**

Art. 44 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

Art. 45 - Interventi di recupero volumetrico

Art. 46 - Eliminazione delle superfetazioni ed interventi sui volumi secondari

Art. 47 - Disciplina degli interventi ammessi

Art. 48 - Opere di sistemazione esterna e interventi di sistemazione ambientale

Art. 49 - Strutture e impianti ludici, sportivi e ricreativi

Art. 50 - Zone espositive all'aperto

Art. 51 - Convenzione o atto d'obbligo unilaterale

Art. 52 - Ammissibilità degli annessi agricoli

Art. 53 - Disciplina degli annessi agricoli

Art. 54 - Manufatti precari

Art. 55 - Serre temporanee

Art. 56 - Interventi edilizi ammessi per le attività economiche non agricole esistenti

Art. 57 - Aggiornamento cartografico

Art. 58 - Prescrizioni sulla pericolosità geologica ed idraulica

**TITOLO VII AREE E VINCOLI SPECIALI**

Art. 59 - Verde privato VP

Art. 60 - Fasce di rispetto stradale e cimiteriale

Art. 61 - Ritrovamenti archeologici

**TITOLO VIII PRESCRIZIONI PER I COMPARTI E PARTICOLARI INTERVENTI**

Art. 62 - Parco di Fantalandia

Art. 63 - Eliminazione barriere architettoniche e criteri per l'arredo urbano relativamente alle strutture di vendita

**Allegato A - DIMENSIONAMENTO**

**Art. 10 - Zone omogenee**

Il regolamento urbanistico articola la disciplina dei Sistemi e Subsistemi tematici, individuati dal PS, all'interno di zone omogenee riconducibili a quelle di cui al D.M. 1444/1968, in considerazione dell'Art. 17 della L. 765/1967, anche ai fini della verifica degli standard.

Le zone omogenee dei diversi Sistemi e Subsistemi tematici del PS, e le ulteriori sottozone in cui sono suddivise, sono le seguenti:

**Sistema Insediativo**, di cui al successivo Titolo V, Capo I e alle tavole dell'Elaborato 3 (scala 1:2000):

Zona A: comprende gli insediamenti di origine storica, e di particolare valore storico-ambientale, con le aree circostanti e le aree di pertinenza.

Zona B: comprende gli insediamenti residenziali recenti diversi dai precedenti; è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- B1: Aree prevalentemente sature. Mantenimento;
- B2: Aree di completamento. Densificazione;
- B3: Nuovi edifici in lotti liberi;

Zona C: corrisponde alle aree di nuovo impianto residenziale; è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- C1: Ambiti soggetti a PL singolo;
- C2: Ambiti soggetti a PL coordinati – Barbarasco;

Zona D: comprende le aree destinate ad insediamenti economico-produttivi; è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- D1: produttive esistenti;
- D2: produttive di nuovo impianto;
- SC: distributori di carburante.

Zone EM: comprende le aree agricole e ortive in prossimità dei tessuti edificati e interne al perimetro delle aree urbane.

**Sistema Ambientale**, di cui al successivo Titolo VI, Capo I e alle tavole dell'Elaborato 4 (scala 1:5000):

Zone E: comprendono le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola; sono così suddivise:

- E1: aree coltivate (paesistiche e produttive);
- E2: aree di pascolo;
- E3: aree boscate.
- E4: corsi d'acqua e aree fluviali.

**Sistema Funzionale Turistico**, di cui al Titolo IV, Capo IV e alle tavole degli Elaborati 3 e 4:

Zone T: comprendono le aree destinate ad attrezzature turistico-ricettive; sono così suddivise:

- T1: campeggi;
- T2: Fantalandia e aree limitrofe;
- T3: albergo diffuso;
- T4: ambiti fluviali attrezzati per lo sport;
- T5: residenze turistico-alberghiere.

Sono inoltre indicati aree e spazi per l'infrastrutturazione e i servizi, così articolati:

**Sistema Infrastrutturale**, di cui al Titolo IV, Capo II e alle tavole degli Elaborati 3 e 4:

Rete viaria esistente;

Nuova viabilità per il Parco di Fantalandia;



## Sentieri

**Sistema dei Servizi**, di cui al Titolo IV, Capo III e alle tavole dell'Elaborato 3 (scala 1:2000):

- AS: attrezzature scolastiche;
- AP1: chiese;
- AP2: attrezzature e servizi comunali;
- FH: attrezzature sanitarie e assistenziali;
- Fc: cimiteri;
- SOC: attrezzature sociali e ricreative;
- VU: aree a verde urbano;
- VS: attrezzature e impianti sportivi;
- P: aree per parcheggi pubblici (suddivise in esistenti e in progetto).

Tale Sistema include anche le Zone speciali previste dal Piano per la protezione civile, così suddivise:

- RP: aree di raccolta della popolazione;
- ARS: aree di raccolta soccorsi;
- AA: aree di attesa;
- H: aree di atterraggio elicotteri;
- COC: ubicazione C.O.C.

**Art. 11 – Zone di recupero**

Il RU individua come Zone di Recupero ai sensi dell'Art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e dell'Art. 65 della LR 1/2005 le seguenti aree:

- aree già individuate come tali con precedenti atti;
- le zone A di cui al successivo Art. 17.

Nell'ambito di tali zone di recupero è possibile la formazione di PR di iniziativa pubblica o privata, anche non espressamente individuati dal RU. Essa è invece obbligatoria, fatto salvo quanto in seguito precisato per le zone E, nei casi di cui al secondo capoverso dell'Art. 14 (Ruderi) e all'Art. 45 (Interventi di recupero volumetrico)

La formazione di PR è inoltre ammessa per tutti gli ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di aree degradate o di strutture edilizie o complessi di edifici in stato di degrado, ovvero costruiti con materiali o tipologie incongrue rispetto al contesti ambientali di riferimento. Per gli ambiti ricadenti in zona E, la formazione di un PR è consentita a condizione che gli interventi contemplati non prevedano opere per le quali sia richiesta, ai sensi del Titolo IV – Capo III della LR n. 1/2005, la redazione di un Programma di miglioramento agricolo-ambientale.

Tutti i PR di nuova formazione che includano edifici di particolare valore storico, architettonico o documentario di cui al punto "c" dell'Art. 13 delle presenti norme dovranno essere integrati dall'analisi storico-critica dei singoli manufatti interessati prevista al punto "d" dello stesso Art. 13.

**Art. 12 - Direttiva ambientale relativa alla depurazione**

Laddove debbano essere eseguiti impianti di depurazione dovranno essere favoriti i sistemi di fitodepurazione.

Per le acque reflue di case isolate, laddove non sia possibile e/o economicamente sostenibile il collegamento alla fognatura pubblica si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione, piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione, stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto, nella progettazione di tali impianti, della



vulnerabilità idrogeologica. Sotto tale aspetto la scelta del tipo di impianto dovrà essere adeguatamente motivata nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia.

Per le nuove costruzioni e nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovrà essere garantita la separazione tra acque nere, bianche e grigie.

## **TITOLO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI E RELATIVE PERTINENZE**

### **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 13 - Interventi ammessi in relazione alla classificazione per valore**

- a) Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali), ferme restando le specifiche norme di tutela, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi della LR n. 1/2005 e di restauro come definito all'Art. 29 dello stesso D.Lgs. n. 42/2004.
- b) Per tali edifici le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche alle strutture accessorie, comprese quelle fisicamente separate dal corpo di fabbrica principale, quali stalle, fienili, "colombaie", mulini, frantoi, rimesse, magazzini, etc.
- c) Per gli edifici monumentali "specialistici", quali chiese, torri, castelli, conventi, etc. o comunque classificabili di interesse storico, urbanistico, architettonico e testimoniale, ancorché non vincolati, sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche strutturali, tipologiche e formali degli edifici stessi. La compatibilità delle trasformazioni previste, nell'ambito delle categorie d'intervento ammesse di cui al successivo punto "d" del presente articolo, dovrà essere oggetto di specifica trattazione nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia, con riferimento all'analisi storico-critica di cui al punto "e".
- d) Per gli edifici ricadenti in zona A, per le strutture di interesse storico ambientale ricadenti in zona E così come identificate nella catalogazione conoscitiva della Variante ex L.R. 64/95 di cui al precedente Art. 1, per tutti i manufatti riconosciuti come "Beni culturali e ambientali" di cui al Quadro Conoscitivo del PS (vedi Tav. 12) e per quelli di cui al precedente punto "c" non vincolati, sono ammessi interventi delle seguenti categorie: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come descritti all'Art. 79 della LR n. 1/2005, lettere a,b,c, ferma restando la possibilità di redigere piani attuativi finalizzati al recupero di cui all'Art. 11 delle presenti norme. Per gli edifici o parti di essi allo stato di rudere vale quanto disposto al successivo Art. 14. Sono inoltre ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità. E' comunque prescritto che, nell'ambito della relazione tecnico-illustrativa di cui al punto successivo, sia dimostrata la compatibilità delle soluzioni tecniche adottate in relazione alle caratteristiche dell'immobile.
- e) Nella relazione tecnico-illustrativa allegata alla pratica edilizia è fatto obbligo di dichiarare la data di costruzione, documentata o presunta, del fabbricato oggetto d'intervento. Per gli edifici di cui al punto "d" e per tutti quelli il cui primo impianto risulti antecedenti al 1945, qualunque sia la zona o sottozona in cui si trovano, la relazione tecnico-illustrativa dovrà essere integrata da un'analisi storico-critica, finalizzata a dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto. Per interventi di categoria superiore alla manutenzione straordinaria, tale analisi dovrà descrivere le trasformazioni subite dall'edificio dalla sua origine a oggi, sia utilizzando i documenti disponibili (estratti catastali o rilievi, mappe, vecchie fotografie, ecc.), sia evidenziando graficamente le stesse su un apposito rilievo (piante, prospetti, sezioni) di scala non inferiore a 1:100. Analisi e documentazioni dello stesso tipo dovranno essere prodotte



anche nel caso di edifici realizzati dopo il 1945 e oggi allo stato di rudere, di cui si intenda procedere alla ricostruzione ai sensi dell'Art. 14 delle presenti norme.

- f) Per gli edifici ricadenti in zona B, sono ammessi tutti gli interventi descritti al punto "d" nonché la ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 79 della LR n. 1/2005 lettera "d", con possibilità di ampliamenti e sopraelevazioni nei termini di cui all'Art. 18 delle presenti norme.
- g) Per gli edifici a destinazione agricola, esclusi quelli vincolati e quelli di valore storico-architettonico-documentario per cui valgono le limitazioni di cui ai precedenti punti "b" e "d", sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, superamento delle barriere architettoniche, ristrutturazione edilizia, ivi compresi, ai sensi dell'Art. 43 della LR 1/2005:
- ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume esistente sugli annessi agricoli, senza aumento di unità immobiliari, con le limitazioni prescritte al Titolo IV delle presenti norme;
  - trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10 per cento del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 metri cubi di volume ricostruito, con le limitazioni prescritte al Titolo IV delle presenti norme.
- h. Per le residenze rurali non più utilizzate a fini agricoli, esclusi gli edifici vincolati e quelli di cui al precedente punto "d", fatto salvo quanto disposto dall'Art. 45 della LR 1/2005 e dall'Art. 43 delle presenti norme per gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ivi compresa la possibilità di ampliamento una tantum, senza aumento delle unità immobiliari, secondo una delle modalità alternative sotto indicate:
- ampliamento fino a un massimo di 100 metri cubi, a condizione che l'immobile non sia già stato oggetto di incrementi volumetrici a seguito dell'approvazione della Variante ex L.R. 64/95 di cui al precedente Art. 1;
  - ampliamento fino a raggiungere la Superficie Utile Abitabile di mq 110,00, come definita dal Regolamento Edilizio, ove l'edificio esistente sia inferiore a tale dimensione.
- i. Gli annessi agricoli non più utilizzati come tali, esclusi quelli di cui al precedente punto "b", purché di volumetria minima di 100,00 mc, potranno essere recuperati a parità di volume a fini residenziali o per le destinazioni d'uso ammissibili nelle relative sottozone, con la possibilità di ampliamento una tantum fino a raggiungere la Superficie Utile Abitabile di mq 110,00, come definita dal Regolamento Edilizio, ove l'edificio esistente sia inferiore a tale dimensione. Per gli annessi in stato di rudere valo quanto disposto dal successivo Art. 14.

## CAPO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### Art. 14 – Rudereri

E' ammesso il recupero di edifici o parti di essi danneggiati per eventi naturali o bellici, dei quali restino la maggior parte delle murature portanti, e di cui sia comprovata la presenza al momento dell'adozione del RU.

Tale recupero deve avvenire con la collocazione, le dimensioni massime, le caratteristiche e la destinazione d'uso preesistenti, da dimostrarsi con opportuna documentazione da produrre con la pratica edilizia, nell'ambito dell'analisi storico-critica di cui all'articolo precedente.

Per gli edifici di cui al precedente Art. 13 lettera "d" in stato di rudere, qualora, in relazione alle condizioni statiche delle parti sopravvissute, non sia possibile procedere al recupero attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, ovvero nei casi in cui l'intervento si accompagni a trasformazioni che interessano anche altre strutture e/o alla



sostituzione di parti incongrue, si dovrà procedere alla redazione di un apposito Piano di Recupero.

Sono fatte salve le ulteriori previsioni e prescrizioni dei piani attuativi già in essere, dei progetti unitari o di discipline di dettaglio relative al recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### **Art. 15 – Giardini e parchi di valore storico – ambientale**

Ferme restando le modalità e prescrizioni tecniche inerenti la disciplina delle aree inedificate o di pertinenza degli edifici nelle zone A, di cui al successivo Art. 17 e al RE, per i giardini e parchi di valore storico – ambientale presenti nelle altre zone sono prescritte la conservazione e la tutela secondo le stesse modalità e prescrizioni tecniche.

#### **Art. 16 - Piscine, campi da gioco**

La realizzazione di piscine e campi da gioco privati è permessa in tutte le zone con le seguenti prescrizioni:

- localizzazione in area con chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e non isolate nel paesaggio agricolo;
- allineamenti in rapporto con la struttura geomorfologica, nel rispetto delle sistemazioni agrarie, dei filari, delle alberature esistenti;
- altezza massima del piano del bordo della vasca o del campo da gioco rispetto al piano di campagna esistente non superiore a cm 50.

Per gli interventi nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola valgono le ulteriori disposizioni di cui al titolo VI delle presenti norme.

## **TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI E DEI SERVIZI (SISTEMI INSEDIATIVO, DEI SERVIZI E FUNZIONALE TURISTICO)**

### **CAPO I SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **Art. 17 – ZONE OMOGENEE A**

##### ***Norme generali:***

Corrispondono agli ambiti individuali dal PS come ambiti a destinazione prevalentemente residenziale/centri storici e nuclei di antica formazione e alle parti di quelli individuati come ambiti a destinazione prevalentemente residenziale/ambiti urbani di valore storico ambientale alle quali viene applicato il criterio d'intervento della conservazione, ai sensi dell'Art. 40 delle norme per l'attuazione del PS.

Gli interventi ammessi sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio e alla sua ottimale utilizzazione nel rispetto e nella tutela dei valori storici, culturali, architettonici ed ambientali presenti.

Prevedono pertanto:

- opere di conservazione degli edifici, o loro parti, e delle aree esterne che presentano caratteristiche architettoniche, storiche, ambientali, tipologiche dell'insediamento originario;
- opere di eliminazione delle parti e degli elementi incongrui e incompatibili;
- opere di ristrutturazione, modifica e adeguamento delle parti non recuperabili dell'insediamento originario,
- opere di ricostruzione delle parti crollate.

Prevedono inoltre l'adeguamento e riqualificazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, perseguendo in particolare i seguenti due obiettivi:



- sostituzione delle superfici asfaltate con pavimentazioni discontinue in materiali tradizionali nell'ambito di progetti unitari (ancorché realizzabili per lotti) per ciascun insediamento, comprensivi degli elementi di arredo urbano e dell'illuminazione pubblica;
- creazione di aree pedonali o a prevalenza pedonale (Zti, "Zone 30" e simili) favorendo la localizzazione dei parcheggi all'esterno dei nuclei e centri storici.

Il RE definisce, in generale e, se necessario, per specifici ambiti, le categorie d'intervento e la disciplina per la tutela e la sistemazione delle aree di pertinenza ed inedificate private, con specifiche indicazioni concernenti i materiali, i colori, le essenze vegetali ammesse, ecc.. Per tali aree è comunque vietata la finitura con manti bituminosi.

L'attuazione delle previsioni sul patrimonio edilizio può avvenire mediante intervento diretto nei modi definiti al precedente Art. 13 – lettera "d", o mediante PR o PRU, di iniziativa pubblica e/o privata. La redazione del piano attuativo è obbligatoria per gli interventi di categoria superiore al restauro e risanamento conservativo, quali il recupero volumetrico, la demolizione e ricostruzione e in generale per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e ristrutturazione urbanistica come definiti agli artt. 79 e 78 della LR 1/2005. In tali piani attuativi sarà consentito realizzare gli interventi necessari in adiacenza ad edifici con pareti cieche esistenti e a filo della viabilità pubblica, ferme restando le norme sulle distanze previste dal Codice Civile.

Nelle zone A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- residenze turistiche ed attività ricettive nelle varie tipologie previste dalla legislazione di settore;
- studi, uffici e attività direzionali e terziarie;
- pubblici esercizi, ristoranti e servizi di somministrazione e ristoro in genere;
- strutture di vendita del tipo esercizi di vicinato; tali strutture sono ammesse anche senza la disponibilità di parcheggi previsti dalla legislazione di settore in ragione del carattere prevalentemente pedonale delle zone A;
- piccole attività artigianali a condizione che non siano rumorose né inquinanti, non comportino rischio di incidenti e siano compatibili con la residenza;
- attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico o collettivo (uffici amministrativi, attrezzature sociosanitarie, culturali, ricreative e per la vita associativa, e simili).
- I piani attuativi potranno limitare ulteriormente le destinazioni ammesse.

Nelle tavole dell'Elaborato 3 (scala 1: 2000) sono evidenziati gli ambiti che restano disciplinati dal PR vigenti, formati ai sensi del precedente strumento urbanistico generale, e vincolati ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni contenute negli stessi, salvo per le parti eventualmente modificate dal RU 2004, per le quali valgono le disposizioni di quest'ultimo.

In particolare, per i PR vigenti valgono le classificazioni di valore e le categorie d'intervento in essi disciplinate, compatibilmente con la prevalenza delle definizioni contenute nella LR n. 1/2005

Varianti ai PR vigenti potranno formarsi, anche su iniziativa privata nei casi consentiti dalla legge, senza aumento delle volumetrie e diminuzione degli standard previsti, nel rispetto di obiettivi, criteri ed indirizzi del PS, e delle norme dello stesso e del RU.

## **Art. 18 - ZONE OMOGENEE B**

### ***Norme generali:***

Costituiscono gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale /ambiti urbani di recente formazione, come individuati e definiti dal PS, e quelle parti degli ambiti a



destinazione prevalentemente residenziale/ambiti urbani di valore storico ambientale, sempre come individuati e definiti dal PS, caratterizzate da edifici e tessuti edilizi di valore storico – culturale – architettonico scarso o nullo.

Le zone B comprendono pertanto quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con destinazione prevalentemente residenziale, che hanno seguito processi di formazione recenti, o che sono comunque diverse dalle zone A.

Gli interventi ammessi sono finalizzati al completamento e alla riqualificazione dei tessuti urbani in coerenza con obiettivi, indirizzi e criteri del PS.

Essi comprendono:

- Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, comprese le addizioni per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, e compreso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- Interventi di nuova edificazione, costituiti da addizioni, recupero di volume, demolizione e ricostruzione e da nuovi edifici in lotti liberi;
- Interventi d'iniziativa privata di ristrutturazione urbanistica, di cui all'Art. 78 lettere "f" della LR 1/2005, finalizzati alla riqualificazione funzionale, morfologica e ambientale di ambiti urbani significativi, nonché di sostituzione edilizia, di cui all'Art. 78 lettera "h" della stessa LR 1/2005.

Prevedono inoltre l'adeguamento e riqualificazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, perseguendo in particolare i seguenti due obiettivi:

- creazione di marciapiedi e limitazione dell'uso dell'asfalto alle sole carreggiate;
- trasformazione degli spazi di risulta esistenti in spazi pubblici ben definiti (piazze, giardini, parcheggi alberati) nell'ambito di progetti unitari, comprensivi degli elementi di arredo urbano, delle aree verdi e dell'illuminazione pubblica.

Il RE definisce le categorie d'intervento, le dimensioni minime degli alloggi, le modalità relative agli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché - fatto salvo quanto stabilito al Titolo IV delle presenti norme - la disciplina per la sistemazione delle aree di pertinenza private, con specifiche indicazioni concernenti i materiali, i colori, le essenze vegetali ammesse, ecc.. Per tali aree è comunque vietata la finitura con manti bituminosi.

L'attuazione delle previsioni sul patrimonio edilizio esistente può avvenire mediante intervento diretto nei modi definiti al precedente Art. 13 – lettera "f", ferme restando le prescrizioni di cui alla lettera "e" e all'Art. 14, o mediante PR o PRU di iniziativa pubblica e/o privata. La redazione del piano attuativo è obbligatoria per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia.

L'ammissibilità dei nuovi edifici in lotti liberi è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione della loro realizzazione da parte del Comune nel successivo triennio, o alla loro realizzazione da parte degli operatori contemporaneamente alle costruzioni.

Per i nuovi edifici isolati risultanti da interventi di recupero di volume, demolizione e ricostruzione e per i nuovi edifici in lotti liberi è ammessa la sola tipologia dell'edificio isolato (destinazione residenziale, mono-bifamiliare e/o altre destinazioni ammesse come sotto indicate).

Negli interventi di nuova edificazione dovranno essere rispettati gli allineamenti e le regole insediative prevalenti del tessuto edilizio circostante e le caratteristiche morfologiche e ambientali del sito, fermo restando il rispetto della distanza minima di 5,00 ml dalla strada e dai confini di proprietà.

Nel caso di edifici esistenti allineati a schiera, gli interventi ammessi, se non coordinati con progetto unitario, non potranno modificare l'altezza dell'edificio e la forma della copertura sul fronte principale.



Nelle zone B sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- residenze turistiche ed attività ricettive nelle varie tipologie previste dalla legislazione di settore;
- studi, uffici e attività direzionali e terziarie;
- pubblici esercizi, ristoranti e servizi di somministrazione e ristoro in genere;
- piccole attività artigianali a condizione che non siano rumorose né inquinanti, non comportino rischio di incidenti e siano compatibili con la residenza;
- attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico o collettivo (uffici amministrativi, attrezzature sociosanitarie, culturali, ricreative e per la vita associativa, e simili).

Le strutture di vendita sono consentite come segue:

- nell'Utoe n. 2, del tipo esercizi di vicinato e del tipo medie strutture con superficie di vendita consentita dalla dimensione degli edifici e dalla disponibilità di aree di servizio come prescritte dalla legislazione di settore;
- nel resto del territorio comunale, solo del tipo esercizi di vicinato.

Nel caso di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, le quantità di parcheggio privato devono essere reperite nel perimetro dell'area di intervento.

Le zone B sono divise nelle seguenti sottozone:

#### **Sottozone omogenee B1 - mantenimento:**

Corrispondono a tessuti costituiti da edifici di diverse periodi storici e in gran parte di recente edificazione, comunque successivi ai nuclei di antica formazione, con morfologia urbana caratterizzata da edifici isolati, con varie tipologie ma con prevalenza dei tipi "villino" o in linea e con limitate presenze di edifici preesistenti di impianto storico rurale o tradizionale.

Si tratta di ambiti considerati pressoché saturi e per i quali si conferma il carico urbanistico esistente.

In queste sotto zone sono ammessi, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle norme generali, solo gli interventi di addizione per migliorie funzionali, come definiti dal RE, per esigenze da comprovare nelle modalità stabilite dal RE stesso e per un massimo del 25% del volume esistente per la destinazione residenziale e per un massimo del 30% del volume esistente per le altre destinazioni consentite. Ulteriori incrementi sono ammessi ai sensi del successivo Art. 21 – Incentivi per l'edilizia sostenibile.

Per tali interventi valgono le norme sulle distanze previste dal codice civile e quelle in materia di distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui al DM 1444/68.

Ai sensi dell'art. 16 del Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 della LR 1/2005, l'eventuale aumento della superficie coperta dovrà comunque garantire il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari almeno al 25% della superficie fondiaria.

L'attuazione potrà avvenire mediante intervento diretto.

#### **Sottozone omogenee B2 - densificazione:**

Corrispondono a tessuti con caratteristiche analoghe a quelli delle sottozone B1, ma con densità edilizia inferiore e/o edifici di dimensioni o sviluppo in altezza inferiori rispetto al contesto edilizio prevalente.

Si tratta pertanto di ambiti considerati suscettibili di ulteriori limitati interventi per lo sviluppo e il completamento tipologico degli edifici esistenti.

In queste sottozone sono ammessi, oltre agli interventi previsti per le sottozone B1 e soggetti alle stesse modalità, anche i seguenti interventi alternativi:



- residenza temporanea (seconde case, case d'affitto, multiproprietà);
- studi e attività professionali
- aziende agricole e attività connesse;
- attività agricole e connesse per l'autoconsumo, l'hobby e il part-time;
- piccole attività artigianali e strutture di vendita del tipo esercizi di vicinato, legate alle produzioni tipiche del territorio;
- pubblici esercizi ed attività di ristorazione;
- attività ricettive per il turismo rurale, ecologico e naturalistico;
- attività escursionistiche, culturali, associative e religiose.

#### **Art. 21 – INCENTIVI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE E L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Le disposizioni che seguono sono volte ad incentivare il ricorso all'utilizzo di tecnologie per il risparmio energetico e di recupero delle acque meteoriche in tutti gli interventi edilizi previsti dal presente Regolamento Urbanistico, nonché a favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare esse si applicano:

- nelle zone B, C, D, di cui ai precedenti Artt. 18, 19, 20; negli interventi sulle residenze rurali di cui al precedente Art. 13 lettera "g";
- nelle zone di recupero di cui all'Art. 11 che non includano edifici di valore storico-architettonico o documentario come individuati all'Art. 13 lettera "d"; per le zone di recupero che includono edifici di valore storico-architettonico o documentario, esse si applicano limitatamente agli interventi finalizzati al recupero delle acque meteoriche, sempre che tali interventi siano compatibili con le esigenze di tutela dei beni interessati;
- nella demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradali o in aree destinate a nuove infrastrutture ai sensi del successivo Art. 60;
- nella realizzazione di strutture ricettive di cui al Capo IV del presente Titolo.

#### ***Incentivi per il risparmio energetico***

Negli interventi di cui sopra sono ammessi, in aggiunta agli ampliamenti e/o miglioramenti previsti per ciascuna sottozona, i seguenti incrementi quantitativi:

- a) un incremento della superficie utile abitabile, come definita dal Regolamento Edilizio, per la residenza, o della superficie lorda, per le altre destinazioni d'uso, consistente nella realizzazione del sistema solare passivo denominato "serra solare", alle seguenti condizioni:
  - che in una relazione tecnica allegata, a firma di professionista abilitato, sia determinata, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento, la misura del guadagno energetico perseguito, cioè la differenza fra l'energia dispersa in assenza della serra ( $Q_0$ ) e quella dispersa in presenza della serra ( $Q$ ), dovendo risultare che  $Q_0 - Q/Q_0$  sia uguale o superiore al 25% (i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati in conformità con le normative e direttive tecniche vigenti);
  - che le superfici di tamponamento e di copertura della serra siano integralmente trasparenti, ad esclusione della sola struttura;
  - che siano previsti un'adeguata apribilità e sistemi mobili di ombreggiamento per evitare il surriscaldamento estivo;
  - che la serra non sia dotata di alcun impianto di riscaldamento, e sia termicamente isolabile dall'edificio servito;
- b) un incremento della superficie utile abitabile, per la residenza, o della superficie lorda, per le altre destinazioni d'uso, equivalente, ad ogni piano, all'ingombro planimetrico



loro del sistema solare passivo denominato "Muro di Trombe", calcolato e dimensionato da professionista abilitato in conformità con le normative e direttive tecniche vigenti;

- c) un incremento della superficie utile abitabile, per la residenza, o della superficie lorda, per le altre destinazioni d'uso, da determinarsi in ragione di un terzo del volume costituito da:
- maggior spessore nei tamponamenti perimetrali, nei muri perimetrali portanti, nei tamponamenti orizzontali e nelle coperture rispetto a centimetri trenta, fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
  - maggior spessore nei solai intermedi e sottotetto rispetto a centimetri trenta e fino ad un massimo di ulteriori centimetri quindici; ciò a condizione che il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica, da documentarsi da parte di professionista abilitato, in una relazione allegata, in conformità con le normative e direttive tecniche vigenti.
  - La norma si applica anche agli edifici esistenti, o parti di essi, con riferimento agli spessori da aggiungere agli esistenti per le stesse finalità di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica, qualora le addizionali citate siano ammesse in relazione alle esigenze di tutela del valore architettonico – storico – ambientale.
- d) Un incremento per gli edifici che si rendano in tutto o in parte autonomi per la produzione di energia elettrica attraverso l'utilizzo di sistemi fotovoltaici o di altri sistemi certificati che utilizzino risorse rinnovabili, purché legittimi anche ai sensi della normativa e delle disposizioni vigenti in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nei termini sotto indicati:
- fino a un massimo del 5% della superficie utile abitabile, come definita dal Regolamento Edilizio, per gli edifici di cui sia certificata, a seguito d'interventi di ristrutturazione edilizia, l'autonomia energetica per almeno il 50% del relativo fabbisogno annuo; in questi casi e laddove sia ammessa la sopraelevazione ai sensi delle presenti norme, l'altezza massima dell'edificio è fissata in 8,00 ml;
  - fino a un massimo del 10% della superficie utile abitabile, come definita dal Regolamento Edilizio, per gli edifici di nuova costruzione di cui sia certificata un'autonomia energetica pari o superiore all'80% del relativo fabbisogno annuo; per tali costruzioni l'altezza massima è fissata in 8,00 ml.

Ai sensi dell'art. 146 comma 2 della LR 1/2005, lo spessore delle murature esterne superiore ai 30 centimetri e il maggior spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico non sono computati ai fini degli indici di fabbricabilità stabiliti dagli strumenti urbanistici.

E' inoltre stabilita una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti. Per accedere a tali incentivi, dovrà essere certificata, secondo le modalità di cui all'art. 147 della LR 1/2005, la conformità del progetto alle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" emanate con DGR n. 218 del 3 aprile 2006. La percentuale di riduzione degli oneri urbanistici è commisurata al punteggio complessivo attribuito agli interventi dalle stesse Linee Guida, sulla base delle prestazioni energetico-ambientali che questi sono in grado di garantire agli edifici oggetto degli stessi.

- riduzione del 10%, per un punteggio certificato pari a 3;
- riduzione del 25%, per un punteggio certificato pari a 4;
- riduzione del 50%, per un punteggio certificato pari a 5.

Nessuna riduzione è prevista per punteggi inferiori a 3.



Gli incentivi di cui sopra sono cumulabili con quelli per il recupero delle acque meteoriche e per l'abbattimento delle barriere architettoniche fino a un massimo di riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 70%.

#### ***Incentivi per il recupero delle acque meteoriche***

E' stabilita una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, per tutti gli interventi che comportino la realizzazione di impianti per il recupero delle acque meteoriche provenienti dai pluviali, il cui progetto dev'essere dettagliato nell'ambito della relazione tecnica allegata alla pratica edilizia, nei termini sotto indicati:

- riduzione del 20%, in caso di realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche finalizzati all'irrigazione delle aree a verde di proprietà e/o condominiali.
- riduzione del 40%, in caso di realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche finalizzati sia all'irrigazione delle aree a verde di proprietà e/o condominiali, sia all'uso interno degli alloggi di acqua non potabile (alimentazione w.c. e lavatrici).

Gli incentivi di cui sopra sono cumulabili con quelli per il risparmio energetico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche fino a un massimo di riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 70%.

#### ***Incentivi per l'abbattimento delle barriere architettoniche***

Ai sensi dell'art. 146 comma 2 della LR 1/2005, tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici non sono computati ai fini degli indici di fabbricabilità stabiliti dagli strumenti urbanistici.

E' inoltre stabilita una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in misura crescente a seconda dei livelli di visitabilità/accessibilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, ovvero:

- riduzione del 5%, per ogni unità abitativa visitabile ai sensi del DM 236/1989;
- riduzione del 10% per ogni unità abitativa resa accessibile ai sensi del DM 236/1989.

Gli incentivi di cui sopra sono cumulabili fra loro e con quelli per il risparmio energetico e per il recupero delle acque mete fino a un massimo di riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 70%.

## **CAPO II - SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

### **Art. 22 – RETE VIARIA**

Il RU definisce la nuova rete viaria complessiva del territorio comunale, distinguendo la viabilità esistente e quella di previsione.

Gli interventi, sia sulla viabilità esistente, sia relativi a quella di previsione, compresa la viabilità minore e di penetrazione interna agli insediamenti non indicata nelle tavole di piano ma da definirsi nei progetti edilizi o nei piani attuativi devono corrispondere alle finalità e ai criteri indicati dal PS, e cioè:

- massimo rispetto della struttura orografico-morfologica dei luoghi, del reticolo idrografico e delle trasformazioni e sedimentazioni storiche;
- massima cura nelle valutazioni inerenti l'inserimento ambientale e minimizzazione dell'impatto paesistico;
- ricorso privilegiato a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione di scarpate, rilevati, etc.
- minimizzazione dei rilevati e mitigazione dell'impatto ambientale, mediante raccordi inerbiti e rinaturalizzazioni;
- puntuali verifiche di valutazione geologico-tecnica e idrogeologico-idraulica;
- limitazione della bitumazione alla sola superficie destinata al traffico veicolare;



**Art. 30 – SISTEMA DEL TURISMO**

Il RU individua le aree per attrezzature e servizi legati al turismo, così suddivise:

T1: campeggi;

T2: Fantalandia e aree limitrofe;

T3: Albergo diffuso;

T4: ambiti fluviali attrezzati per lo sport;

T5: residenze turistico-alberghiere.

In tali ambiti gli interventi possono essere attuati dalla pubblica amministrazione o da altri soggetti, anche privati, nell'ambito di piani attuativi o progetti convenzionati.

Gli interventi sono regolati dalle norme vigenti nel rispetto dei valori ambientali e del valore storico-culturale-architettonico degli edifici eventualmente presenti.

Anche per le opere edili sui fabbricati, vale quanto previsto per gli ampliamenti per la bioedilizia, così come descritto nei precedenti articoli per le zone B.

**ART. 31 - ZONE PER CAMPEGGI (T1)**

ABROGATO

**ART. 32 - STRUTTURE DI SERVIZIO AL PARCO DI FANTALANDIA (T2)**

In Loc. Fola è individuata un'area potenzialmente idonea ad ospitare un impianto per il parco ludico-tematico, denominato "Fantalandia".

Questo intervento è definito nell'Accordo di Programma sovracomunale sottoscritto tra la Regione Toscana, la Provincia di Massa Carrara, i Comuni di Tresana, Mulazzo e Podenzana, il quale è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 43 del 27/10/1999 e nel quale è prevista anche la realizzazione di una viabilità "dedicata" di collegamento tra il casello autostradale di Aulla-Podenzana ed il sito di cui si tratta, così come precisato al precedente Art. 22.

Nelle aree ubicate attorno al Parco di Fantalandia, e all'interno del perimetro della UTOE 3 di cui al P.S., sarà possibile realizzare strutture per pensioni, alberghi e residenze turistico-alberghiere; sono inoltre ammesse attrezzature ricreative complementari all'uso turistico-ricettivo, quali ristoranti, piscine, campi da tennis, anche separate e autonome.

La superficie destinata a viabilità e piazzole sarà in terra battuta o pavimentata con sistemi permeabili o semipermeabili che consentano una agile rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale.

I manufatti edilizi di servizio (portineria, direzione, servizi igienico-sanitari, spazi ad uso collettivo, ecc.) saranno ad un solo piano e le dimensioni sono precisate nelle schede citate.

Le alberature e le sistemazioni a verde non devono essere inferiori al 25% della superficie totale.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'intervento strettamente riguardante il Parco di seguito si riportano le previsioni complessive previste:

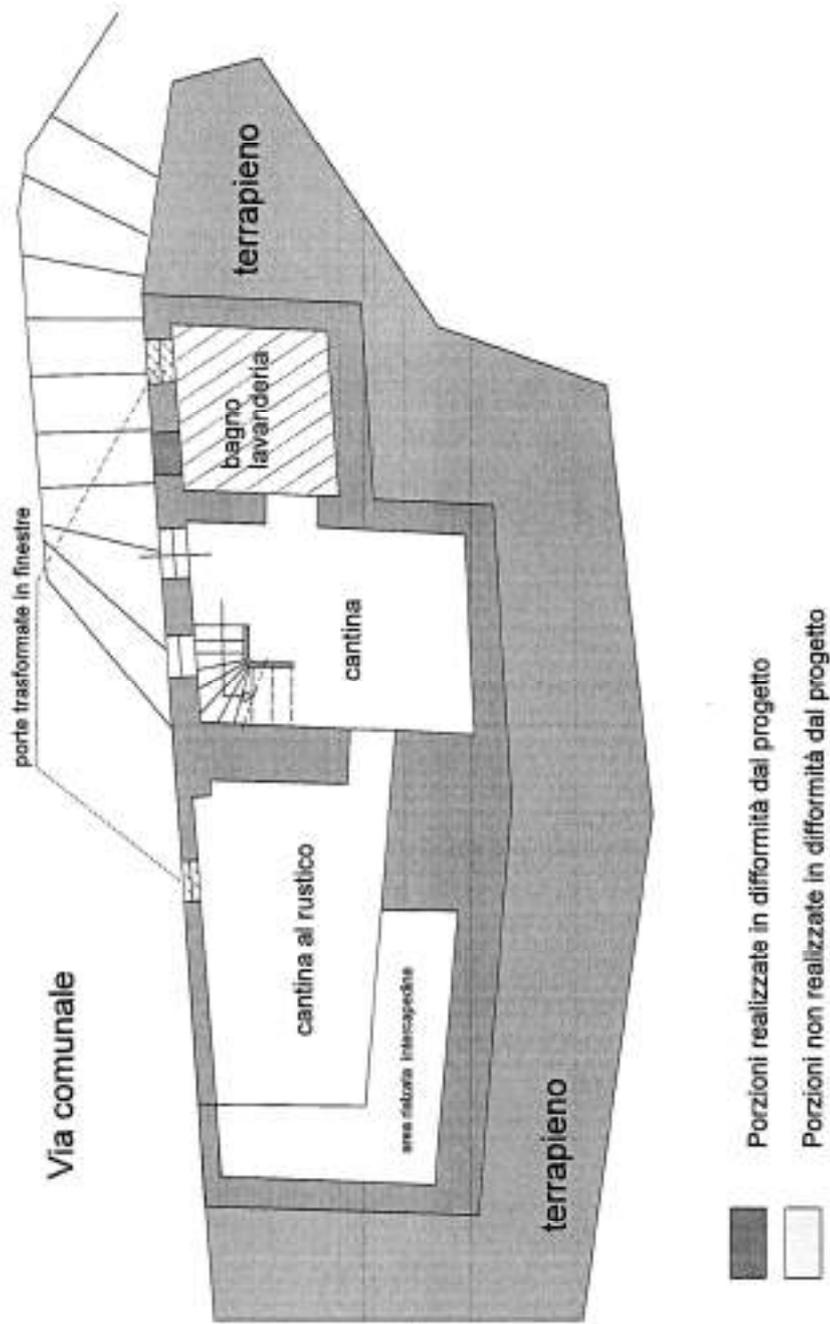
- parcheggio per automobili e per pulmann;
- piazza con centro commerciale e servizi per accoglienza turistica;
- volumi ubicati sotto la piazza citata, destinati a spazi per mostre, proiezioni, sale gioco, e servizi per il personale;
- asse attrezzato lungo il quale verranno ubicati piccoli negozi, spazi di sosta per piccoli pulmann per mobilità interna, ristorante e self-service, area attrezzata per il picnic, percorsi acquatici e laghetti;
- area per manifestazioni sportive e/o teatrali;



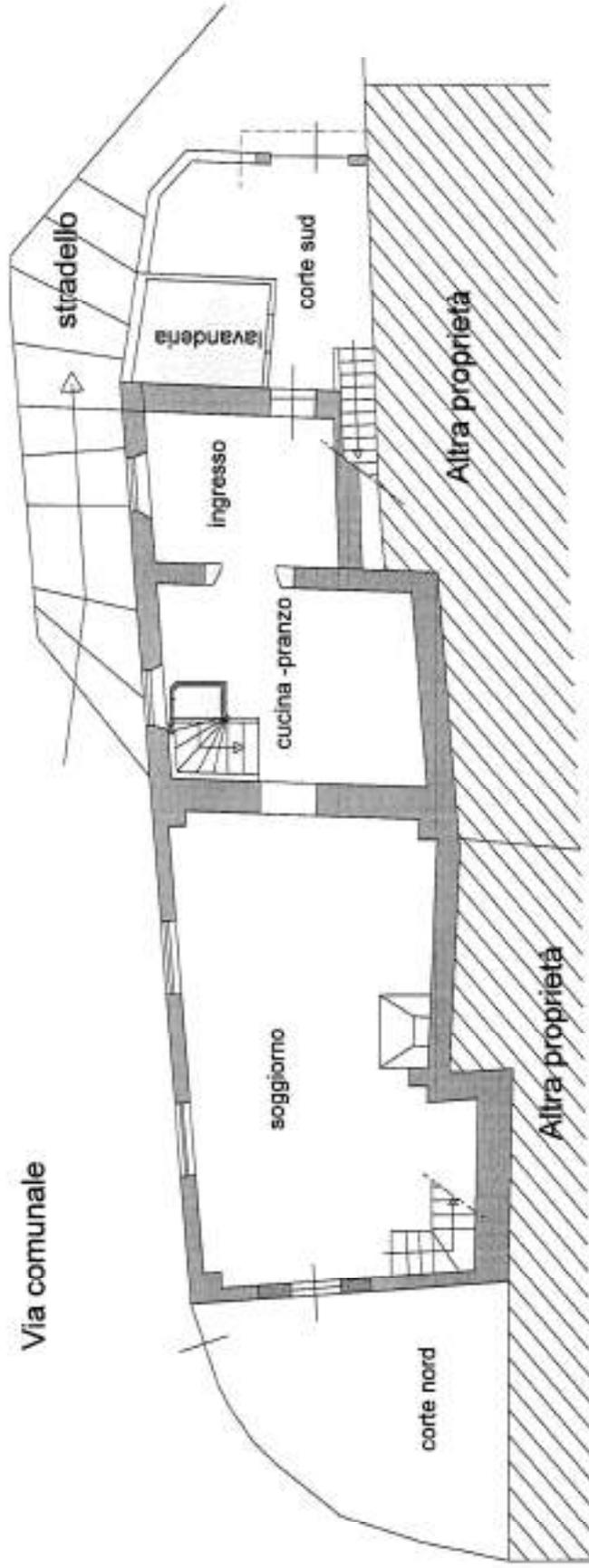
### 3. Rilievo stato di fatto



Pianta fuori scala - indicativa - Piano seminterrato  
Raffronto stato di fatto e stato concessionato



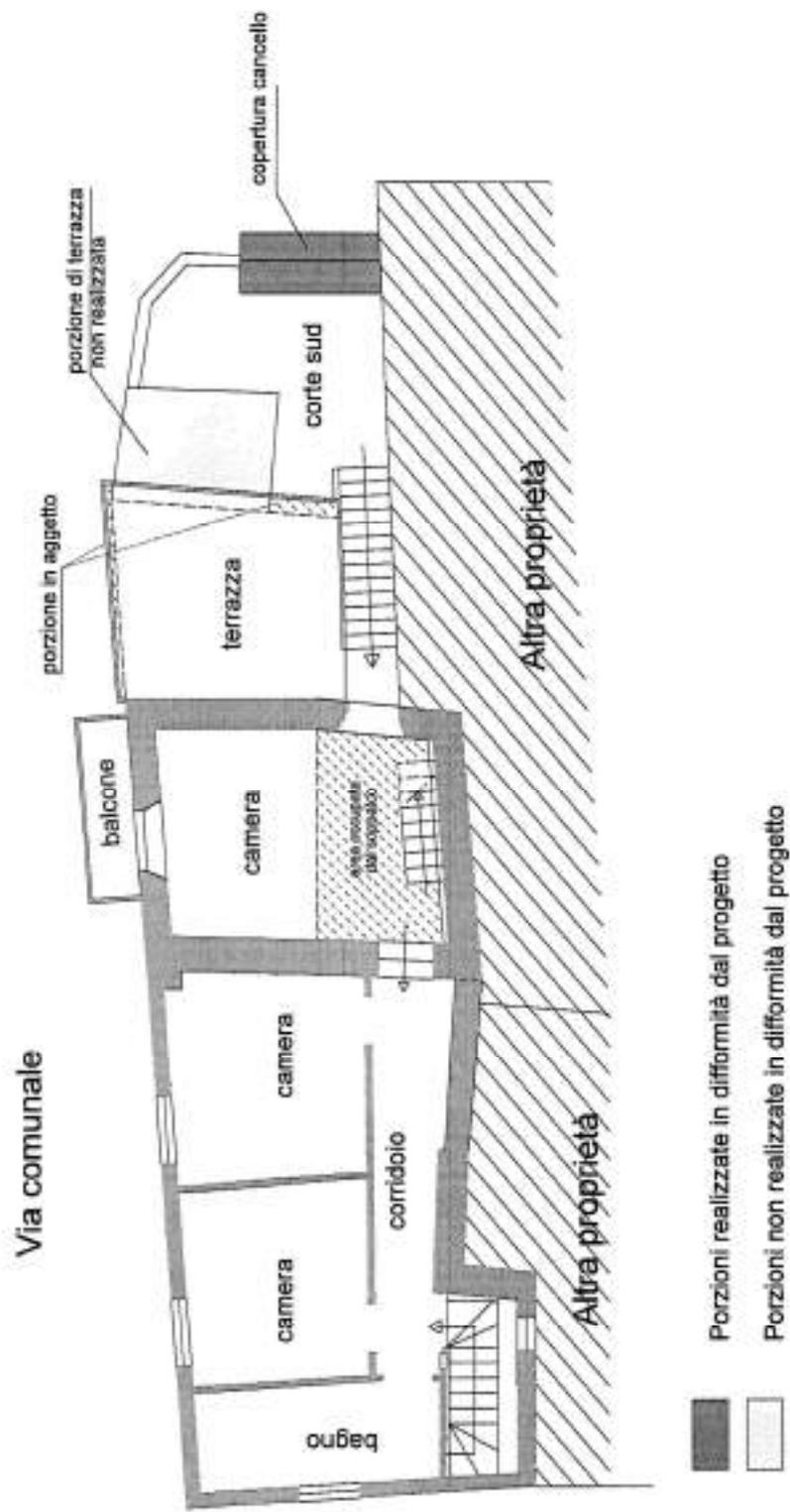
Pianta fuori scala - indicativa - Piano terra  
Raffronto stato di fatto e stato concessionato



- Porzioni realizzate in difformità dal progetto
- Porzioni non realizzate in difformità dal progetto



Pianta fuori scala - indicativa - Piano primo  
Raffronto stato di fatto e stato concessionato



## 4. Titolo di provenienza



Repertorio N. 261



Raccolta N. 212

Avv. Clara Carannante  
Notaio

54033 Marina di Carrara (Ps) - Viale XX Settembre, 314  
Tel. 0585.186696 - Fax 0585.634015 - ccarannante@notariato.it

Copia Autentica

E

NOTA DI TRASCRIZIONE

dell'atto in data 29 GIUGNO 2010

registrato ALL'AGENZIA ENTRATE DI CARRARA il 2-07-2010 al n. 3794/T

trascritto

iscritto

Intercorso tra

[REDACTED]

Contenente

ATTO DI COMPRAVENDITE

REPERTORIO N. 261

RACCOLTA N. 212

## COMPRAVENDITE

REGISTRATO

REPUBBLICA ITALIANA

all' Agenzia Entrate  
di Carrara

L'anno duemiladieci, addi ventinove giugno, in Carrara, al  
Viale XX Settembre n. 314, nel mio studio.

il 02/07/2010

al n. 3794/17

- 29 GIUGNO 2010 -

Avanti a me Avv. Clara Carannante, Notaio in Carrara, iscritto  
nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa,

SONO PRESENTI:

1) I coniugi signori:

[redacted] nato a [redacted]  
domiciliato in [redacted] Codice

[redacted] che dichiara di essere coniugato  
in regime di comunione legale e che interviene al presente  
atto in proprio e nella qualità di procuratore speciale della  
moglie signora:

[redacted]  
domiciliata in [redacted] Codice

[redacted] la quale, a mezzo del costituito  
procuratore, dichiara di essere coniugata in regime di comu-  
nione legale;

- questa procura speciale autenticata nella firma dal Notaio  
Alessandra Bianchi, da Massa, in data 24 giugno 2009, reper-  
torio n. 122203, procura che, previa lettura datane da me  
Notaio ai componenti, in originale, si allega al presente atto

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di MASSA LIGURIA

- Servizi di Pubblicità Immobiliare -

IN DATA 6 luglio 2010REGISTRO GENERALE N° 6439-6440REGISTRO PARTICOLARE N° 4358-4359

sotto la lettera "A";

2) i coniugi signori:

[redacted] nato a [redacted] addì [redacted] do-  
miciliato in [redacted] Codice Fi-  
scale [redacted] che dichiara di essere coniugato  
in regime di comunione legale;

[redacted] nata a [redacted]  
[redacted] cittadina [redacted] residente e domiciliata in [redacted]  
[redacted] Codice Fiscale [redacted]  
[redacted] che dichiara di essere coniugata in regime di comunione  
legale.

I suddetti, delle cui identità personali io Notaio sono certo,  
mi richiedono di ricevere il presente atto, per il quale  
nessuno di essi chiede la presenza dei testimoni e col quale

CONVENGONO :

ARTICOLO 1

[redacted]

VENDE

ai [redacted] che, in re-  
gime di comunione legale, accettano ed acquistano, la piena  
proprietà dei seguenti immobili siti in Tresana (MS), località  
Careggia, e precisamente:

a) casetta unifamiliare da cielo a terra sviluppantesi su  
piano seminterrato, piano terra e piano primo per complessivi  
vani catastali cinque (5), con corte di pertinenza esclusiva;

REDAZIONE DEL NOTARIO  
HERNANDEZ GARCIA S.P.A.  
S.P.A.  
- Palazzo Municipale  
Ufficio del Notaio  
Caricchio, Montepulciano (SI)

Firmato Da: CARRA ROBERTO Emesso Da: ARI/BAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7186934679124246346212321833066



confinante nell'insieme con stradina comunale di accesso, con proprietà [redacted] di cui al successivo articolo 2),

con proprietà [redacted] o suoi aventi causa e con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, salvo altri; nel

C.U. del Comune di Tresana riportato come segue: foglio 20, particella 257, sub. 3, categ. A4, classe 2, vani 5 - R.C.

Euro 222,08 - Località Careggia SNC piano T-1-S1 - in ditta

[redacted] per la piena proprietà;

b) piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale di are una e centiare sessanta (01,60), posto oltre la stradina comunale antistante la casetta unifamiliare di cui alla precedente lettera a) e costituente pertinenza della casetta stessa; confinante con detta stradina comunale, da cui ha accesso, con proprietà eredi [redacted]

[redacted] o loro aventi causa, con proprietà

[redacted] salvo altri; nel C.T. del Comune di

Tresana riportato come segue: foglio 20, particella 227, Se-

minativo Arborato di classe 3, are 01,60 - R.D. Euro 0,37 -

R.A. Euro 0,17 - per ineseguita voltura ancora in ditta [redacted]

[redacted] per la piena pro-

prietà.

Circa la provenienza il venditore dichiara che gli immobili in oggetto sono a lui pervenuti in virtù di acquisto fattone dal

signor [redacted], con atto





- i restanti Euro cinquantottomilacinquecentottantadue virgola novantacinque (58.582,95) saranno versati, in data odierna, al venditore, con parte del netto ricavo del mutuo, ad immediata e libera disponibilità, che gli acquirenti, [REDACTED]

[REDACTED] andranno a contrarre, immediatamente dopo la stipula del presente atto, con la "UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A.", - appoggiata presso l'Agenzia TU di "UNICREDIT BANCA S.p.A." - [REDACTED] - con sede in Genova, Via Battista Agnese n. 11, offrendo in garanzia la sola casetta unifamiliare di cui alla lettera a) dell'articolo 1 del presente atto e la casetta unifamiliare di cui al successivo articolo 2 del presente atto; all'uopo, dopo la stipula del mutuo, gli acquirenti provvederanno a farsi rilasciare dalla Banca mutuante due assegni circolari per il complessivo importo di Euro cinquantottomilacinquecentottantadue virgola novantacinque (58.582,95) all'ordine del venditore, signor Cecchinelli Renato, con clausola di non trasferibilità, con i quali effettueranno il pagamento del suddetto prezzo, pagamento del quale l'incasso degli assegni costituirà prova.

Il venditore ritira il suddetto assegno bancario e rilascia agli acquirenti quietanza a saldo dell'intero prezzo di Euro sessantunomilaquattrocentosessantanove virgola novantacinque (61.469,95), salvo il buon fine del pagamento della restante parte di prezzo da pagarsi dopo la stipula del mutuo suddetto.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 - comma 497 - della



Legge 23 dicembre 2005 n. 266, su richiesta fatta a me Notaio dalla parte acquirente, si dichiara che la base imponibile della presente vendita - ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali - è costituita dal valore dell'immobile oggetto del presente atto determinato ai sensi dell'art. 52 - commi 4 e 5 - del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, valore attualmente pari ad Euro venticinquemilaseicentocinquantuno virgola zero (25.651,00) arrotondato all'euro per eccesso, intendendo gli acquirenti usufruire dei benefici previsti per l'acquisto di prima casa, come meglio si dirà all'articolo 11 del presente atto, anche per l'accorpamento che gli acquirenti intendono effettuare della casetta in oggetto con quella di cui al precedente articolo 1.

All'uopo, le parti dichiarano che il presente atto costituisca cessione di immobile ad uso abitativo effettuata in favore di persone fisiche, che, come le stesse dichiarano, non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35 - commi 21 e 22 - del Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, convertito, con modificazioni, nella legge n. 248/2006, venditore ed acquirenti, previamente richiamati da me Notaio sulle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, concordemente dichiarano:

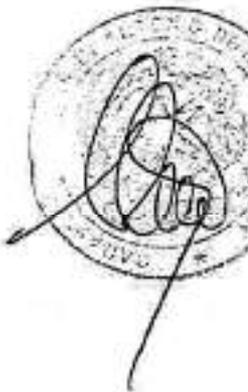
Firmato Da: CARRA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: 718e1ba878c2e0be0e0482123185310f6



me Notaio  
mponibile  
registro,  
'immobile  
rt. 52 -  
lore at-  
quantuno  
eccesso,  
visti per  
icolo 11  
quirenti  
quella di  
stituisce  
favore di  
agiscono  
profes-  
e 22 -  
ito, con  
acqui-  
ponsabi-  
ni false  
0, con-

A) che il corrispettivo pattuito e convenuto per la presente vendita è di complessivi Euro sessantunomilaquattrocentosessantantanove virgola novantacinque (61.469,95) e che le modalità di pagamento di detto corrispettivo sono quelle sopra indicate;

B) che, per la compravendita degli immobili in oggetto non si sono avvalsi dell'opera di mediatore alcuno.



ARTICOLO 2

[redacted] come sopra rappresentata,

VENDE

ai coniugi Adorni Simone e Pasco Patricia Romina che, - in regime di comunione legale - accettano ed acquistano, la piena proprietà del seguente immobile sito in Tresana (MS), località Careggia, e precisamente:

- casetta unifamiliare da cielo a terra, sviluppantesi su piano terra, piano primo e piano secondo, per complessivi vani catastali quattro (4); confinante nell'insieme con stradina comunale di accesso, con casetta unifamiliare di cui alla lettera a) del precedente articolo 1), con proprietà [redacted]

[redacted] o suoi aventi causa e con proprietà [redacted]

[redacted] suoi aventi causa, salvo altri; nel C.U. del Comune di Tresana riportato come segue: foglio 20, particella 260, categ. A4, classe 1, vani 4 - R.C. Euro 150,81, Località Careggia piano T-1-2 - in ditta [redacted]

[redacted] per la piena proprietà.



Circa la provenienza la venditrice, come sopra rappresentata,  
dichiara che l'immobile in oggetto è a lei pervenuto in virtù  
di acquisto fattone dalle signore [redacted]  
sana [redacted] e nata a [redacted]

[redacted] nata a [redacted]  
[redacted] nata [redacted]

atto per Notar Luigi Maneschi, da Massa, in data 30 settembre  
1972, raccolta n. 8305, registrato a Massa in data 14 ottobre  
1972 al n. 1446 e trascritto presso l'allora Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di Massa Carrara il 14 ottobre 1972 al n.  
5334 del registro particolare.

Al suddetto titolo ci si riporta per una più remota prove-  
nienza e per quanto qui non specificato.

Il prezzo della presente vendita è stato convenuto nella  
complessiva somma di Euro quarantamila virgola zero  
(40.000,00), che sarà versato, in data odierna, alla vendi-  
trice, con parte del netto ricavo del mutuo, ad immediata e  
libera disponibilità, che gli acquirenti [redacted]

[redacted] andranno a contrarre, immediatamente  
dopo la stipula del presente atto, con la "UNICREDIT FAMILY  
FINANCING BANK S.P.A." - appoggiata presso l'Agenzia TU di  
"UNICREDIT BANCA S.p.A." - [redacted] - con sede  
in Genova, Via Battista Agnese n. 11, offrendo in garanzia la  
sola casetta unifamiliare di cui alla lettera a) dell'articolo  
1 del presente atto e la casetta unifamiliare di cui all'ar-

tico.  
mutu-  
Banc-  
di E-  
vend  
tras  
sudd  
cost  
La  
dell  
(40,  
pag  
leg  
il:  
il:  
Do  
leg  
m  
ua  
ir  
nt  
e.  
n

Firmato Da: CARRA ROBERTO Emesso Da: ANIBALECOS.P.A. NO. CA. 3. SANMAR. 202288234827202883926

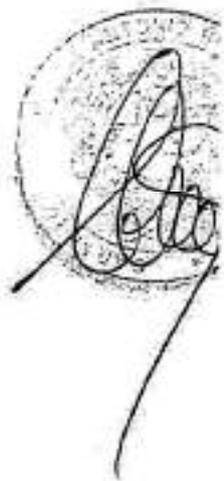


esentata,  
in virtù  
a a Tre-  
sana il 4  
27 marzo  
1916, con  
settembre  
4 ottobre  
istoria dei  
972 al n.  
a prove-  
to nella  
a zero  
vendi-  
diata e  
imone e  
tamente  
FAMILY  
TU di  
n sede  
zia la  
ticolo  
ll'ar-

articolo 2 del presente atto; all'uopo, dopo la stipula del mutuo, gli acquirenti provvederanno a farsi rilasciare dalla Banca mutuante un assegno circolare per il complessivo importo di Euro quarantamila virgola zero (40.000,00) all'ordine della venditrice [redacted] con clausola di non trasferibilità, con il quale effettueranno il pagamento del suddetto prezzo, pagamento del quale l'incasso dell'assegno costituirà prova.

La venditrice rilascia agli acquirenti quietanza a saldo dell'intero prezzo di Euro quarantamila virgola zero (40.000,00), salvo il buon fine del pagamento del prezzo da pagarsi dopo la stipula del mutuo suddetto.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 - comma 497 - della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, su richiesta fatta a me Notaio dalla parte acquirente, si dichiara che la base imponibile della presente vendita - ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali - è costituita dal valore dell'immobile oggetto del presente atto determinato ai sensi dell'art. 52 - commi 4 e 5 - del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, valore attualmente pari ad Euro diciassettemilaquattrocentodiciannove virgola zero (17.419,00), arrotondato all'euro per eccesso, intendendo gli acquirenti usufruire dei benefici previsti per l'acquisto di prima casa, come meglio si dirà all'articolo 11 del presente atto, anche per l'accorpamento che gli acquirenti intendono effettuare della casetta in oggetto con quella di



cui al precedente articolo 1.

All'uopo, le parti dichiarano che il presente atto costituisce cessione di immobile ad uso abitativo effettuata in favore di persone fisiche, che, come le stesse dichiarano, non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35 - commi 21 e 22 - del Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, convertito, con modificazioni, nella legge n. 248/2006, venditrice e acquirenti, previamente richiamati da me Notaio sulle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, concordemente dichiarano:

A) che il corrispettivo pattuito e convenuto per la presente vendita è di complessivi Euro quarantamila virgola zero (40.000,00) e che le modalità di pagamento di detto corrispettivo sono quelle sopra indicate;

B) che, per la compravendita dell'immobile in oggetto non si sono avvalsi dell'opera di mediatore alcuno.

### ARTICOLO 3

Gli immobili venduti si intendono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti e gli obblighi relativi, così come pervenuti e posseduti fino ad oggi dai rispettivi venditori e loro danti causa ed in particolare con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dai ri-

spetti

I ven

ranzie

che s

trascr

della

- ip

del :

di M

per

zero

Ca

che

la c

Renat

e la

SCILC

ga

ta

ve d:

da

cc

m

ta

ta

Firma



rispettivi titoli di provenienza.

#### ARTICOLO 4

I venditori, ciascuno per quanto alienato, prestano le garanzie di legge per i casi di evizione e molestia, dichiarando che su quanto rispettivamente venduto non gravano iscrizioni, trascrizioni o pesi comunque pregiudizievoli, ad eccezione della seguente formalità:

- ipoteca volontaria di primo grado iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio di Massa Carrara in data 23 settembre 2004 ai nn. 10240/1991, per complessivi Euro centosessantaduemilacinquecento virgola zero (162.500,00), a favore della "Cassa di Risparmio di Carrara S.P.A.", con sede in Carrara, contro i signori

[redacted] sopra costituiti, gravante

la casetta unifamiliare di proprietà del signor [redacted]

[redacted], sopra costituito, (foglio 20, particella 257, sub. 3)

e la casetta unifamiliare di proprietà della signora [redacted]

[redacted] sopra costituita, (foglio 20, particella 260), a

garanzia di un mutuo fondiario dell'importo di Euro sessan-

tacinquemila virgola zero (65.000,00) concesso agli stessi

venditori con atto per Notar Tommaso De Luca, da Massa, in

data 16 settembre 2004, repertorio n. 1824, raccolta n. 667,

con precisazione che detto mutuo, sarà oggi stesso completa-

mente estinto con parte del netto ricavo del mutuo, ad imme-

diata e libera disponibilità, che gli acquirenti andranno a



contrarre, immediatamente dopo la stipula del presente atto,  
con la Banca "UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A.", con  
conseguente cancellazione della relativa ipoteca ai sensi e  
con le modalità previsti dalla cosiddetta "Legge Bersani" e  
comunque a cura e spese di essi venditori.

Garantiscono, altresì, i venditori, ciascuno per quanto gli  
compete:

- di essere al corrente nel pagamento di imposte, tasse,  
tributi ed oneri afferenti gli immobili rispettivamente ven-  
duti e maturati a tutt'oggi, i quali, comunque, resteranno a  
completo carico di essi venditori, anche se accertati o li-  
quidati successivamente alla data odierna;

- la piena personale proprietà dei beni rispettivamente ven-  
duti, anche ai sensi degli articoli 179 e seguenti del codice  
civile, trattandosi di beni da ciascuno di essi acquistati  
anteriormente all'entrata in vigore della legge 151/'75 e non  
avendo essi stipulato alcuna convenzione matrimoniale.

Per espliciti e comuni accordi tra di loro intercorsi ed es-  
sendosi del tutto tenuto conto nella determinazione del  
prezzo, le parti, espressamente convengono che dalle garanzie  
prestare dai venditori, ciascuno per quanto alienato, resti  
esclusa quella della conformità degli impianti alla vigente  
normativa in materia di sicurezza, di cui al D.M. 22 gennaio  
2008 n. 37; pertanto resta a carico della parte acquirente  
l'onere di provvedere, ove si rendesse necessario, all'ade-

amento  
pesa, es  
ventuale  
di sicurez  
vendito  
consegnanc  
atricia P  
li immot  
atti dal  
scritto  
ata 20  
4 maggio  
rotocollo  
e parti,  
arsone  
ompravnc  
i rinz  
el v  
cos  
antaggio  
i non

Firmato Da: CARLA ROBERTO Edesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: 71826167826003421232833586



guamento degli impianti alle norme di sicurezza, a sua cura e  
spesa, esonerando i venditori da ogni responsabilità per la  
eventuale e possibile non conformità degli impianti alle norme  
di sicurezza.

I venditori, signori [redacted]  
consegnano agli acquirenti [redacted]

[redacted] i prescritti certificati energetici afferenti  
gli immobili da loro rispettivamente alienati, entrambi re-  
datti dall'architetto Calderone Riccardo, tecnico abilitato,  
iscritto all'Albo degli Architetti di Genova col n. 3257, in  
data 20 maggio 2010, presentati al Comune di Tresana in data  
24 maggio 2010, protocollo n. 2268 ed in data 24 maggio 2010,  
protocollo n. 2269.

#### ARTICOLO 5

Le parti, da me interpellate, dichiarano che non vi sono  
persone aventi diritto a prelazione relativamente al terreno  
compravenduto.

#### ARTICOLO 6

Si rinuncia a qualsiasi ipoteca legale per questo atto.

#### ARTICOLO 7

Nel possesso degli immobili compravenduti - liberi da persone  
e cose - la parte acquirente è immessa da oggi, con ogni  
vantaggio ed onere conseguente.

#### ARTICOLO 8

A norma del II comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio



1983 n. 47 e successive modificazioni, della legge n. 724/84,  
della Legge n. 662/96:

- relativamente alla casetta unifamiliare di cui alla prece-  
dente lettera a) dell'articolo 1 del presente atto, il ven-

[redacted] previamente richiamato da me Notaio  
sulle responsabilità penali cui va incontro in caso di di-  
chiarazioni false o reticenti, ai sensi dell'articolo 76 del  
D.P.R. n. 445/2000, dichiara:

- che essa era originariamente costituita da un fabbricatino  
rurale, all'epoca distinto nel Catasto Terreni del Comune di  
Tresana con la particella 257 sub. 3 del foglio 20, costruito  
anteriormente al primo settembre 1967, con inizio ed ultima-  
zione delle opere di costruzione prima di tale data;

- che successivamente, l'originario fabbricatino rurale, in  
assenza di concessione edilizia o di altro titolo abilitativo,  
è stato oggetto di mutamento di destinazione d'uso e tra-  
sformato da fabbricatino rurale ad uso stalla e fienile in  
fabbricato per civile abitazione e, conseguentemente, è stato  
denunciato per l'accatastamento nel Catasto Urbano del Comune  
di Tresana, giusta denuncia di accatastamento registrata al-  
l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali - Ufficio Pro-  
vinciale di Massa Carrara - in data 31 dicembre 1992 (proto-  
collo MS0037219); per le suddette opere, realizzate in assenza  
di concessione, il Comune di Tresana - esaminata la domanda  
presentata in data 19 maggio 2010 dal sig. [redacted]

nato,  
effettu  
urbaniz  
virgola  
contrib  
pari  
(764,80  
milleve  
diritti  
(400,00  
140 de  
l'atte  
maggio  
- rea  
artico  
previa  
nal  
centi,  
chicra  
- che  
rurale  
ottim  
nunci  
Tresan  
geri:  
Firmato Da: CARLA ROBERTO Emesso Da: ARUBA/REC S.P.A. NIG CA 3 Serie 7184750779206034521233533665



n. 724/94 e

[redacted] sopra costituito, accertata la congruità del versamento effettuato a titolo di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria pari ad Euro duecentosessantacinque virgola zero (265,00), del versamento effettuato a titolo di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria pari ad Euro settecentosessantaquattro virgola ottanta (764,80), del versamento a titolo di oblazione pari ad Euro milleventinove virgola ottanta (1.029,80) e del versamento per diritti di segreteria pari ad Euro quattrocento virgola zero (400,00) - ha concesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 140 della legge Regione Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, l'attestazione di conformità in sanatoria n. 22/2010 del 25 maggio 2010;

- relativamente alla casetta unifamiliare di cui al precedente articolo 2 del presente atto, la venditri [redacted] previamente richiamata da me Notaio sulle responsabilità penali cui va incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. n. 445/2000, dichiara:

- che, essa era originariamente costituita da un fabbricato rurale, che, avendo perduto i requisiti della ruralità ed in ottemperanza alle vigenti disposizioni di legge, è stato denunziato per l'accatastamento nel Catasto Urbano del Comune di Tresana, giusta denuncia di accatastamento registrata all'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali - Ufficio Provin-



17  
ciale di Massa Carrara - in data 3 dicembre 1972 (protocollo n. 638) originando l'attuale casetta, oggetto del presente atto; il tutto senza che vi fossero apportati aumenti di superficie o di volume o modifiche prospettiche e/o di sagoma - mutamenti di destinazione e, quindi, senza che vi fosse bisogno di autorizzazioni e/o concessioni edilizie;

- che, successivamente, in assenza di concessione edilizia e di altro titolo abilitativo, detta casetta unifamiliare è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, per cui il Comune di Tresana - esaminata la domanda presentata in data 19 maggio 2010 dalla signora [redacted] sopra costituita, accertata la congruità del versamento effettuato a titolo di oblazione pari ad Euro cinquecentosedici virgola zero (516,00) e del versamento per diritti di segreteria pari ad Euro cento virgola zero (100,00) - ha concesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 140 della legge Regione Toscana n. 1 del 3 gennaio 2005, l'attestazione di conformità in sanatoria n. 23/2010 del 25 maggio 2010.

- che, successivamente a tali ultime date, su entrambe le casette unifamiliari non sono state eseguite opere di variazioni o mutamenti di alcun genere.

A norma dell'articolo 30 del D.P.R. 3 giugno 2001 n. 380, si allega al presente atto sotto la lettera "B", previa lettura datane da me Notaio ai comparenti, il prescritto certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urba-



17

(protocollo  
il presente  
ti di su-  
i sagoma o  
fosse bi-  
dilizia o  
niliare è  
per cui  
in data  
costi-  
tuato a  
virgola  
ia pari  
sensi e  
a n. 1  
atoria  
be le  
aria-  
), si  
tura  
cato  
rba-

nistiche riguardanti l'appezzamento di terreno in oggetto, rilasciate dal Responsabile del Servizio del Comune di Tresana in data 23 luglio 2009, protocollo n. 3442, n. 31/2009 del Registro dei Certificati.

Sempre a norma dell'articolo 30 del D.P.R. 3 giugno 2001 n. 380, il vendito [redacted] sopra costituito, dichiara, ai fini della validità dell'allegato certificato, che le prescrizioni in esso contenute sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e che, a tutt'oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici stessi.

ARTICOLO 9

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

ARTICOLO 10

Ai fini fiscali le parti dichiarano di non essere parenti in linea retta tra loro.

ARTICOLO 11

Agli effetti della registrazione, le parti dichiarano che trattasi di trasferimenti a titolo oneroso di due cassette unifamiliari per civile abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, (che gli acquirenti intendono accorpate in modo da realizzare un'unica unità abitativa non avente caratteristiche di lusso), effettuati da persone che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o

professione, in favore di altre persone che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione.

Pertanto, venditori ed acquirenti chiedono l'applicazione dell'aliquota ridotta prevista dall'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al Testo Unico sull'Imposta di Registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, e delle altre agevolazioni previste dalla legge n. 243/93 e dalla legge n. 549/95.

All'uopo, in relazione alla nota II bis del citato articolo 1, gli acquirenti concordemente dichiarano:

- di voler operare l'accorpamento (rectius la fusione) delle due casette unifamiliari oggetto del presente atto in modo da realizzare un'unica unità abitativa rientrante - per superficie, per numero di vani e per le caratteristiche specificate nell'art. 13 della legge n. 408/1949, nonché per i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 - nella tipologia degli alloggi e degli immobili abitativi non di lusso;

[redacted] di essere attualmente residente in [redacted] ma di voler trasferire, entro diciotto (18) mesi dalla data odierna, la propria residenza, nel Comune di [redacted] ove sono ubicati gli immobili acquistati;

[redacted] di essere attualmente residente in [redacted] ma di voler trasferire, entro diciotto (18) mesi dalla data odierna, la propria re-

residenza, nel Comune di Tresana, ove sono ubicati gli immobili acquistati;

- entrambi di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato, idonei ad abitazione nel Comune di Tresana, ove sono ubicati gli immobili acquistati;

- entrambi di non essere titolare esclusivi o in comunione con altri di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui sono situati gli immobili acquistati;

- entrambi di non essere titolari, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistati da loro stessi con le agevolazioni di cui alle norme indicate nel comma primo, lettera C), della sopra citata nota II bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, quale modificata con legge 28 dicembre 1995 n. 549.

In proposito, la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza, anche perché resa edotta da me Notaio, della necessità di comunicare e di documentare l'avvenuta fusione delle due casette unifamiliari in oggetto in unica unità abitativa non di lusso, pena la revoca delle richieste agevolazioni fiscali (prima casa).

Del presente,



a non agiscant  
 19  
 applicazione  
 della Tariffa.  
 di Registro,  
 le altre e  
 lla legge n.  
 articolo 1,  
 ione) delle  
 in modo da  
 per super-  
 specificate  
 criteri di  
 alloggi e  
 n Sarrana  
 re, entro  
 residenza,  
 l acqui-  
 dente in  
 sferica,  
 sia per

scritto in gran parte con sistemi elettronici da persona di  
mia fiducia ed in piccola parte a mano da me Notaio, su fogli  
cinque per pagine venti fin qui, ho dato lettura, ai  
com-parenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono  
alle ore dodici e minuti quindici.

FIRMATO:

[REDACTED]

[REDACTED]

segue impronta del sigillo

[REDACTED]



## 5. Aggiornamenti ipotecari



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

Data 07/08/2017 Ora 17:58:50  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T198418 del 07/08/2017

per dati anagrafici  
Richiedente CRRRT

**Dati della richiesta**

Cognome:   
Nome:   
Sesso:   
Luogo di Nascita:   
Data di Nascita:   
Periodo da ispezionare: dal 01/06/2010 al 07/08/2017  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 01/06/2010 al 07/08/2017

**Situazione aggiornamento**

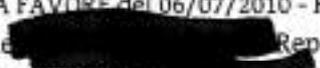
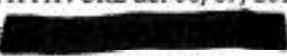
Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	07/08/2017
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1982 al	30/06/1987

**Elenco omonimi**

  
Luogo di nascita   
Data di nascita  Sesso  Codice fiscale 

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2010 - Registro Particolare 4358 Registro Generale 6439  
Pubblico ufficiale  Repertorio 261/212 del 29/06/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in TRESANA(MS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2010 - Registro Particolare 4359 Registro Generale 6440  
Pubblico ufficiale  Repertorio 261/212 del 29/06/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in TRESANA(MS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2010 - Registro Particolare 1168 Registro Generale 6441



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

Data 07/08/2017 Ora 17:58:50  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T198418 del 07/08/2017

per dati anagrafici

Richiedente CRRRRT

---

Pubblico ufficiale CARANNANTE CLARA Repertorio 264/213 del 29/06/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in TRESANA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/11/2016 - Registro Particolare 7766 Registro Generale 10715  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 2846 del 04/10/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TRESANA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico



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

Data 07/08/2017 Ora 18:06:10  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T201623 del 07/08/2017

per dati anagrafici

Richiedente CRRRT

**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:

Sesso:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Periodo da ispezionare:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/06/2010 al 07/08/2017

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 07/08/2017

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

**Elenco omonimi**

1.   
Luogo di nascita   
Data di nascita  Sesso  Codice fiscale 

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2010 - Registro Particolare 4358 Registro Generale 6439  
Pubblico ufficiale  Repertorio 261/212 del 29/06/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in TRESANA(MS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2010 - Registro Particolare 4359 Registro Generale 6440  
Pubblico ufficiale CARANNANTE CLARA Repertorio 261/212 del 29/06/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in TRESANA(MS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2010 - Registro Particolare 1168 Registro Generale 6441



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

Data 07/08/2017 Ora 18:06:10  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T201623 del 07/08/2017

per dati anagrafici

Richiedente CRRRRT

---

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 264/213 del 29/06/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in TRESANA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico





**Ispezione telematica**

n. T 198418 del 07/08/2017  
Inizio ispezione 07/08/2017 17:52:16  
Richiedente CRRRT Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 6441  
Registro particolare n. 1168 Presentazione n. 3 del 06/07/2010

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 29/06/2010  
Notaio CARANNANTE CLARA  
Sede CARRARA (MS)

Numero di repertorio 264/213

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Capitale € 138.000,00 Tasso interesse annuo 3% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 207.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni  
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**  
Comune L386 - TRESANA (MS)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 20 Particella 257 Subalterno 3  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5,00 vani  
Indirizzo LOCALITO' CAREGGIA N. civico SNC  
Piano T-1-

**Immobile n. 2**  
Comune L386 - TRESANA (MS)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 20 Particella 260 Subalterno -



**Ispezione telematica**

n. T 198418 del 07/08/2017  
Inizio ispezione 07/08/2017 17:52:16  
Richiedente CRRRT Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 6441  
Registro particolare n. 1168 Presentazione n. 3 del 06/07/2010

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,00 vani  
Indirizzo LOCALITA' CAREGGIA N. civico -  
Piano T-1-

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A.  
Sede MILANO (MI)  
Codice fiscale 05140920017 Domicilio ipotecario eletto -  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED]  
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE  
[REDACTED] (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO  
Cognome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE  
[REDACTED] (soggetto n.1)

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA "UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A.", AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGG. DEL DECRETO LEGISLATIVO 385/1993, HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA [REDACTED] CHE HANNO ACCETTATO, UN MUTUO ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA PER COMPLESSIVI EURO 138.000,00. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO CHE IL MUTUO VERRA' UTILIZZATO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA ADIBIRE A PROPRIA ABITAZIONE PRINCIPALE. LA DURATA DEL MUTUO E' STATA FISSATA IN 360 MESI. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 138.000,00 ENTRO MESI 360, DAL PRIMO LUGLIO 2010 MEDIANTE



**Ispezione telematica**

n. T 198418 del 07/08/2017

Inizio ispezione 07/08/2017 17:52:16

Richiedente CRRRTT

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 6441

Registro particolare n. 1168

Presentazione n. 3 del 06/07/2010

RATE CON SCADENZA MENSILE POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO CONCORDATO TRA LE PARTI. DETTE RATE COMPRENDONO QUOTA DI CAPITALE OCCORRENTE PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO DI MESI 360 OLTRE AD INTERESSI. DALLA DATA ODIERNA E FINO AL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA DEL "PIANO DI AMMORTAMENTO". SI E' PATTUITO ESPRESSAMENTE CHE IL MUTUO E' STATO REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360 ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE MAGGIORATO DI 2,200 PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. LA VARIABILITA' SI AVRA', PERTANTO, OGNI TRE MESI A PARTIRE DAL PRIMO OTTOBRE 2010. PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE E' STATO FISSATO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMPORTO, MAGGIORATO DI 2,200 PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLA PIAZZA DI LONDRA. SI E' PRECISATO CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA RIPORTATO, CALCOLATO PER VALUTA DATA ODIERNA, E' PARI A 0,800% E PERTANTO IL TASSO D'INTERESSE AD OGGI RISULTA PARI AL 3% SU BASE ANNUA, CORRISPONDENTE AL VALORE PREDETTO MAGGIORATO DI 2,200 PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. LA BANCA HA DICHIARATO E LA PARTE MUTUATARIA HA PRESO ATTO ED ACCETTATO CHE IL TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) PER IL MUTUO IN OGGETTO E' PARI AL 3,20% ANNUO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI 2 PUNTI, IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA E DATRICE D'IPOTECA, AI SENSI DEGLI ARTT. 38, 39, 40 E 41 DEL D. LGS. N. 385/1993 HA CONCESSO A FAVORE DI "UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A." IPOTECA SULLA PIENA PROPRIETA' DEI SEGUENTI IMMOBILI SITI IN TRESANA, LOCALITA' CAREGGIA, E PRECISAMENTE: A) CASETTA UNIFAMILIARE DA CIELO A TERRA SVILUPPANTESI SU PIANO SEMINTERRATO, PIANO TERRA E PIANO PRIMO PER COMPLESSIVI VANI CATASTALI 5, CON CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA; NEL C.U. DEL COMUNE DI TRESANA RIPORTATO AL FOGLIO 20, PARTICELLA 257, SUB. 3, B) CASETTA UNIFAMILIARE DA CIELO A TERRA, SVILUPPANTESI SU PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PIANO SECONDO, PER COMPLESSIVI VANI CATASTALI 4; NEL C.U. DEL COMUNE DI TRESANA RIPORTATO AL FOGLIO 20, PARTICELLA 260. DETTA IPOTECA E' STATA CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 207.000,00. PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN MILANO, VIA TORTONA N. 33. I MUTUATARI HANNO DOMICILIO IN

O, SE  
QUI IRREPERIBILI, PRESSO LA CASA COMUNALE DI TRESANA.



### Ispezione telematica

n. T 198418 del 07/08/2017

Inizio ispezione 07/08/2017 17:52:16

Richiedente CRRRT

Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 6439

Registro particolare n. 4358

Presentazione n. 1 del 06/07/2010

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 29/06/2010  
Notaio CARANNANTE CLARA  
Sede CARRARA (MS)

Numero di repertorio  
Codice fiscale

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 2      Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

### Immobile n. 1

Comune	L386 - TRESANA (MS)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 20	Particella	260	Subalterno -
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	4,00 vani	
Indirizzo	LOCALITA' CAREGGIA			N. civico -
Piano	T-1-			



**Ispezione telematica**

n. T 198418 del 07/08/2017

Inizio ispezione 07/08/2017 17:52:16

Richiedente CRRRT

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 6439

Registro particolare n. 4358

Presentazione n. 1 del 06/07/2010

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con [REDACTED] (soggetto n.2)

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con [REDACTED] (soggetto n.1)

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di [REDACTED]

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di BENE PERSONALE

Nome RITA

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA SIGNOR [REDACTED] HA VENDUTO AI CONIUGI [REDACTED] CHE, - IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE - HANNO ACCETTATO ED ACQUISTATO, LA PIENA PROPRIETA' DEL SEGUENTE IMMOBILE SITO IN TRESANA (MS), LOCALITA' CAREGGIA, E PRECISAMENTE: - CASETTA UNIFAMILIARE DA CIELO A TERRA, SVILUPPANTESI SU PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PIANO SECONDO, PER COMPLESSIVI VANI CATASTALI 4; NEL C.U. DEL COMUNE DI TRESANA RIPORTATO AL FOGLIO 20, PARTICELLA 260, CATEG. A4, CLASSE 1, VANI 4 - R.C. EURO 150,81. LOCALITA' CAREGGIA PIANO T-1-2 - IN DIT [REDACTED] NATA A CARRARA [REDACTED] LA PIENA PROPRIETA'. L'IMMOBILE VENDUTO E' STATO TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVAVA, CON TUTTI I DIRITTI E GLI OBBLIGHI RELATIVI, COSI' COME PERVENUTI E POSSEDUTI FINO AD OGGI DALLA VENDITRICE E SUOI DANTI CAUSA ED IN PARTICOLARE CON TUTTI I DIRITTI E GLI OBBLIGHI NASCENTI DAI RISPETTIVI TITOLI DI PROVENIENZA.



**Ispezione telematica**

n. T 198418 del 07/08/2017  
Inizio ispezione 07/08/2017 17:52:16  
Richiedente CRRRT Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 6440  
Registro particolare n. 4359 Presentazione n. 2 del 06/07/2010

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 29/06/2010 Numero di repertorio 261/212  
Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
Sede CARRARA (MS)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili****Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1**  
Comune L386 - TRESANA (MS)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 20 Particella 257 Subalterno 3  
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5,00 vani  
Indirizzo LOCALITA' CAREGGIA N. civico SNC  
Piano T-1-

**Immobile n. 2**  
Comune L386 - TRESANA (MS)  
Catasto TERRENI  
Foglio 20 Particella 227 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 60 centiare

**Ispezione telematica**

n. T 198418 del 07/08/2017

Inizio ispezione 07/08/2017 17:52:16

Richiedente CRRRT

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 6440

Registro particolare n. 4359

Presentazione n. 2 del 06/07/2010

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con [REDACTED] (soggetto n.2)

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con [REDACTED] (soggetto n.1)

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di BENE PERSONALE

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

IL SIGNOR [REDACTED] HA VENDUTO AI CONIUGI [REDACTED] CHE, IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE, HANNO ACCETTATO ED ACQUISTATO, LA PIENA PROPRIETA' DEI SEGUENTI IMMOBILI SITI IN TRESANA (MS), LOCALITA' CAREGGIA, E PRECISAMENTE: A) CASETTA UNIFAMILIARE DA CIELO A TERRA SVILUPPANTESI SU PIANO SEMINTERRATO, PIANO TERRA E PIANO PRIMO PER COMPLESSIVI VANI CATASTALI 5, CON CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA; NEL C.U. DEL COMUNE DI TRESANA RIPORTATO AL FOGLIO 20, PARTICELLA 257, SUB. 3, CATEG. A4, CLASSE 2, VANI 5 - R.C. EURO 222,08 - LOCALITA' CAREGGIA SNC PIANO T-1-S1 - IN DITTA [REDACTED] NATO A CARRARA [REDACTED] PER LA PIENA PROPRIETA'; B) PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI ARE 01,60, POSTO OLTRE LA STRADINA COMUNALE ANTISTANTE LA CASETTA UNIFAMILIARE DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A) E COSTITUENTE PERTINENZA DELLA CASETTA STESSA; NEL C.T. DEL COMUNE DI TRESANA RIPORTATO AL FOGLIO 20, PARTICELLA 227, SEMINATIVO ARBORATO DI CLASSE 3, ARE 01,60 - R.D. EURO 0,37 - R.A. EURO 0,17 - PER INSEGUITA VOLTURA ANCORA IN DITTA [REDACTED] NATO A TRESANA [REDACTED] PER LA PIENA PROPRIETA'. GLI IMMOBILI VENDUTI SONO STATI TRASFERITI NELLO STATO DI FATTO E DI



---

**Ispezione telematica**

n. T 198418 del 07/08/2017

Inizio ispezione 07/08/2017 17:52:16

Richiedente CRRRT

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 6440

Registro particolare n. 4359

Presentazione n. 2 del 06/07/2010

---

DIRITTO IN CUI SI TROVAVANO, CON TUTTI I DIRITTI E GLI OBBLIGHI RELATIVI, COSI' COME  
PERVENUTI E POSSEDUTI FINO AD OGGI DAI RISPETTIVI VENDITORI E LORO DANTI CAUSA ED IN  
PARTICOLARE CON TUTTI I DIRITTI E GLI OBBLIGHI NASCENTI DAI RISPETTIVI TITOLI DI PROVENIENZA.

### Ispezione telematica

n. T 198418 del 07/08/2017

Inizio ispezione 07/08/2017 17:52:16

Richiedente CRRRTT

Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 10715

Registro particolare n. 7766

Presentazione n. 22 del 24/11/2016

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 04/10/2016

Numero di repertorio 2846

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

Codice fiscale 80002330456

Sede MASSA

MASSA (MS)

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AVV. FRANCESCA LUSINI

Indirizzo VIA RICASOLI, 63 - LIVORNO

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L386 - TRESANA (MS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 20                      Particella 257                      Subalterno 7

Sezione urbana - Foglio 20                      Particella 260                      Subalterno 1

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO                      Consistenza 8,5 vani

POPOLARE

Indirizzo LOCALITA' CAREGGIA, FRAZIONE BOLA                      N. civico 20



### Ispezione telematica

n. T 198418 del 07/08/2017

Inizio ispezione 07/08/2017 17:52:16

Richiedente CRRRT

Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 10715

Registro particolare n. 7766

Presentazione n. 22 del 24/11/2016

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale FINDOMESTIC BANCA S.P.A.

Sede FIRENZE (FI)

Codice fiscale 03562770481

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nato

Sesso M

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Nome

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE QUANTO OGGETTO DI RIGNORAMENTO E' BENE IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI ESISTENTE FRA IL [REDACTED] ED IL CONIUGE, SIG.RA [REDACTED] NATA IN PERU' IL 17/03/1973, CODICE FISCALE P SC PRC 73C57 2611J. SPESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.



Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: TRESANA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA COLLINARE CON PICCOLI NUCLEI SPARSI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L			
Box	NORMALE	160	230	L			



Ville e Villini	NORMALE	900	1300	L
-----------------	---------	-----	------	---

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

---





Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati**

---

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



## 7. Individuazione dell'immobile



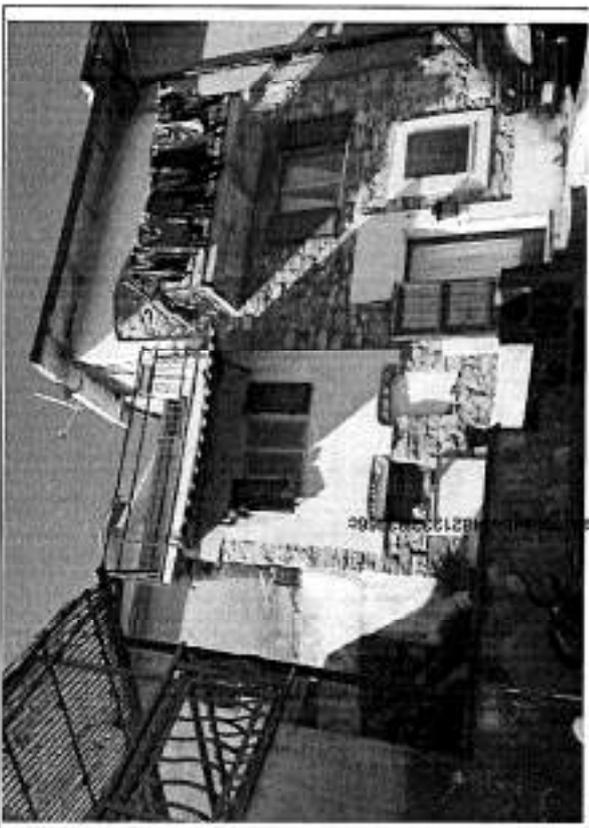


Google

Immagini ©2017 Google, Dati cartografici © 2017 Google

## 8. Documentazione fotografica

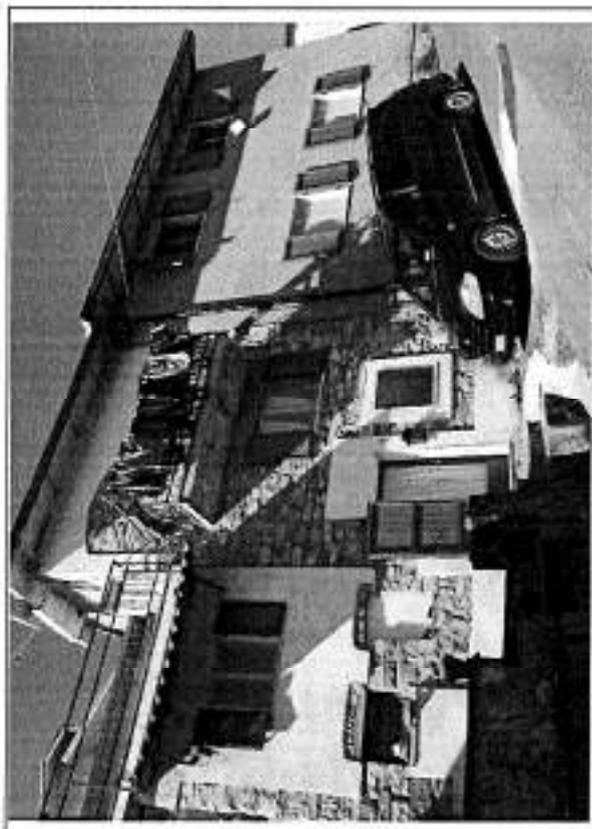




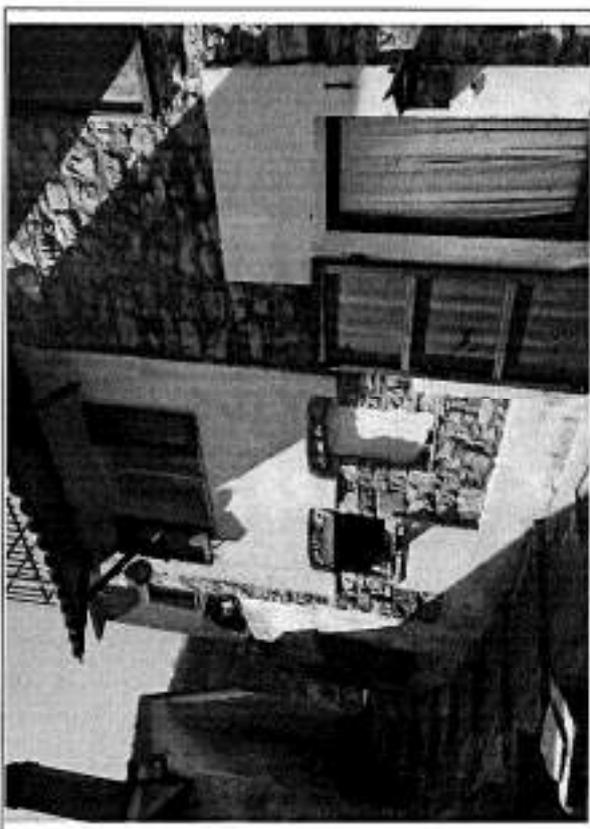
2



4



1



3

1

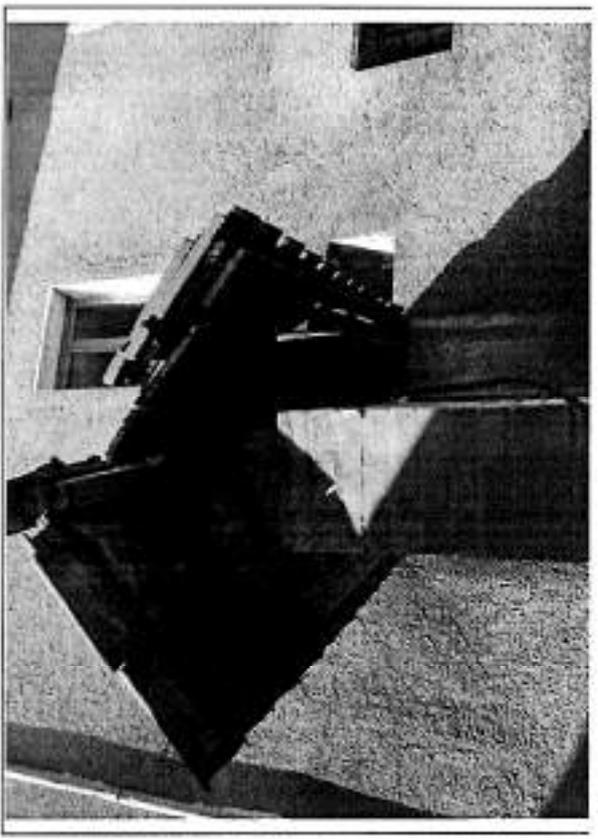


Firmato D

PROF. G. EMERSON, DR. ANTONIO P. EC. S. 514- NG CA 3 Sonar, 718/bd/m



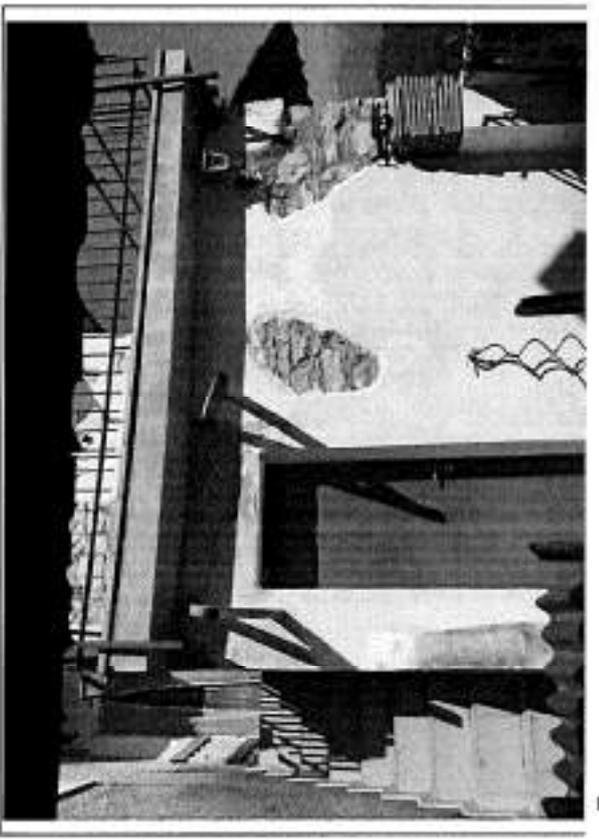
8



7



9



5

Firmado Da: CAHYA ROBERTO EMPERD DA ARUBAPEC6 2718414



10



12



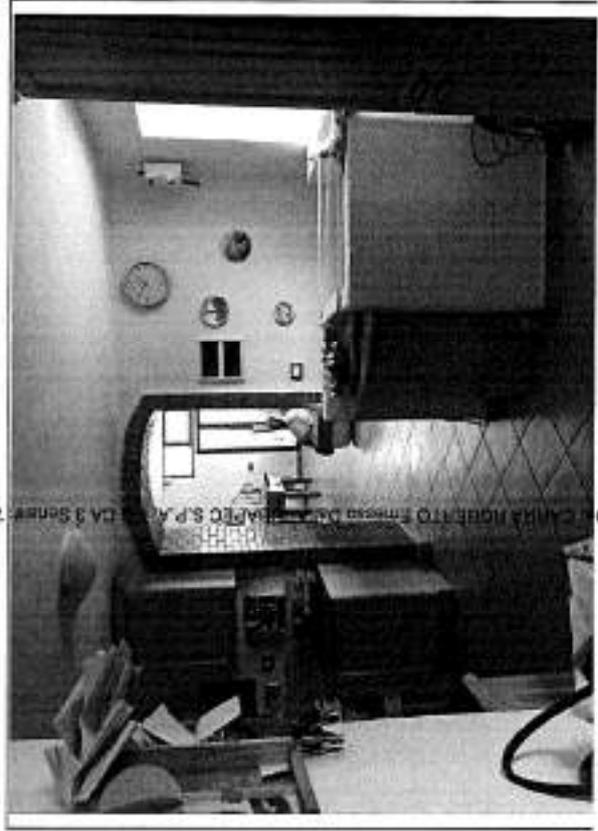
9



11



14



16

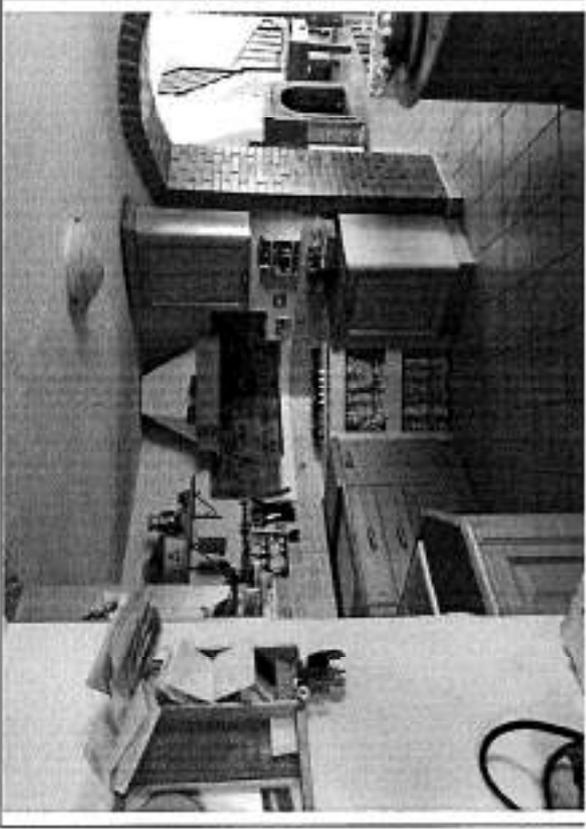


13

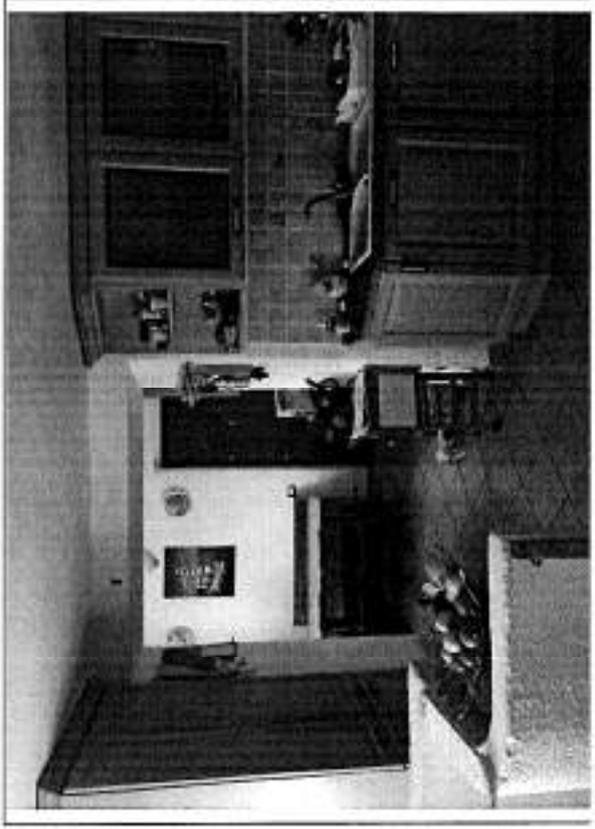


15





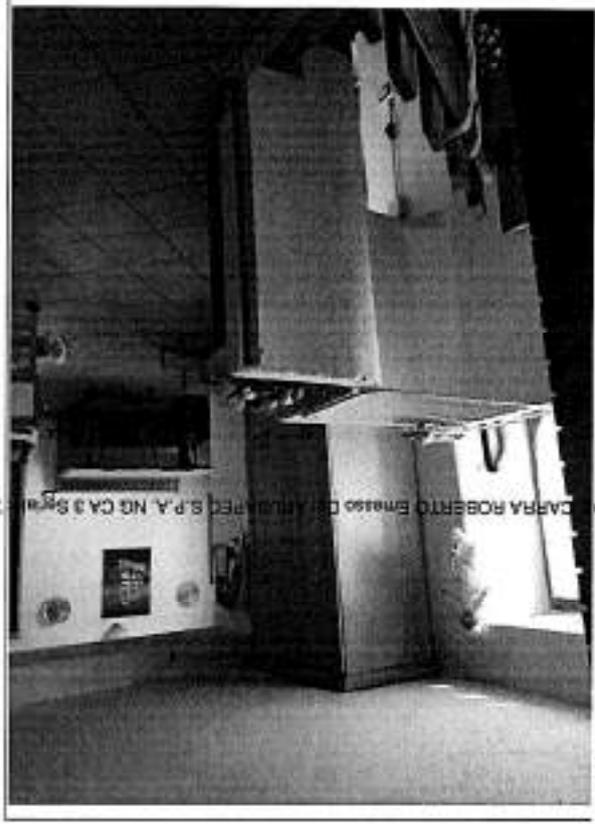
17



19



18



20

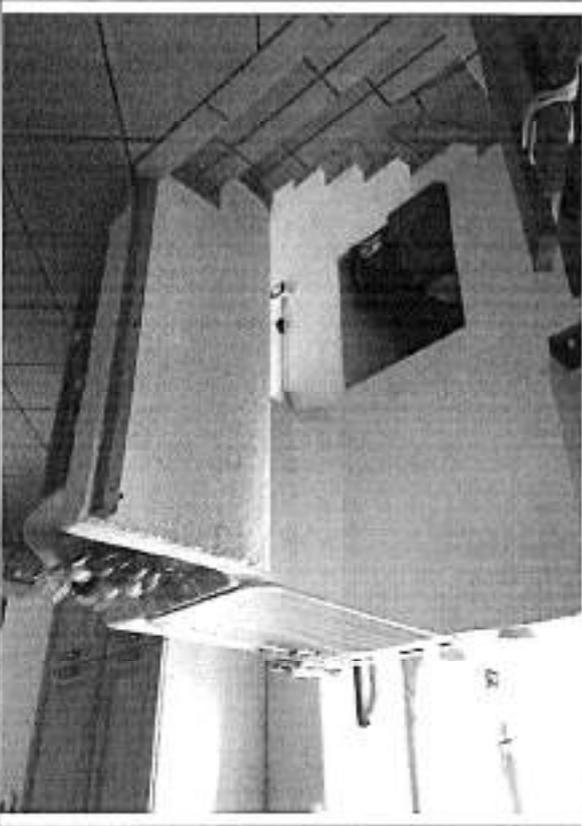




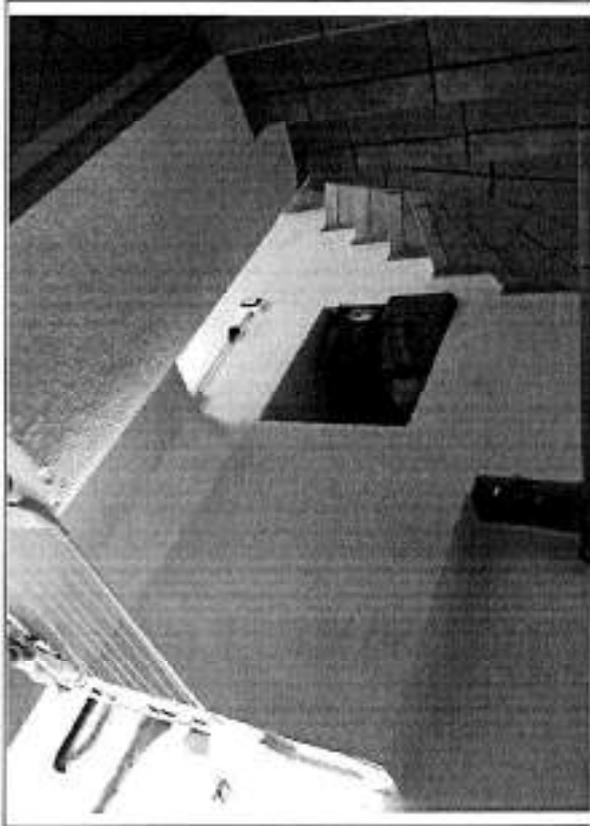
22



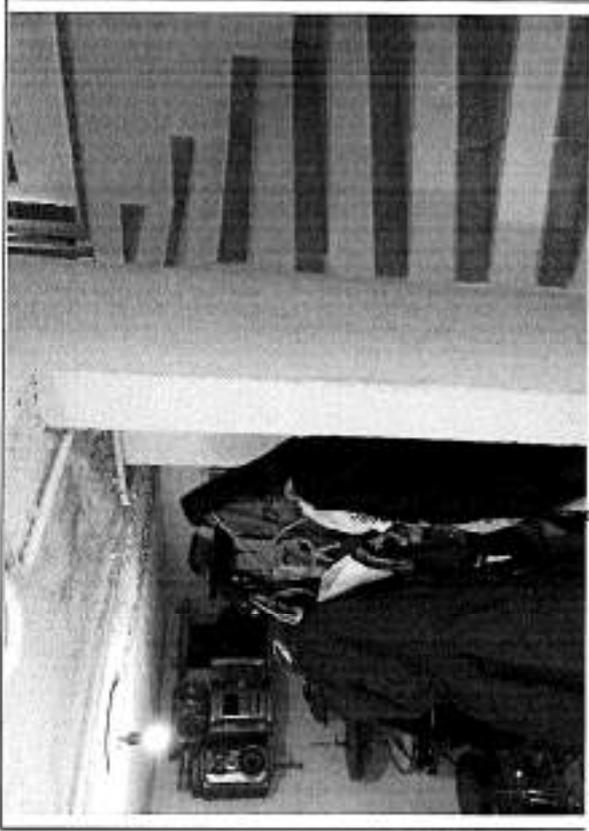
24



21



23



26



28



25



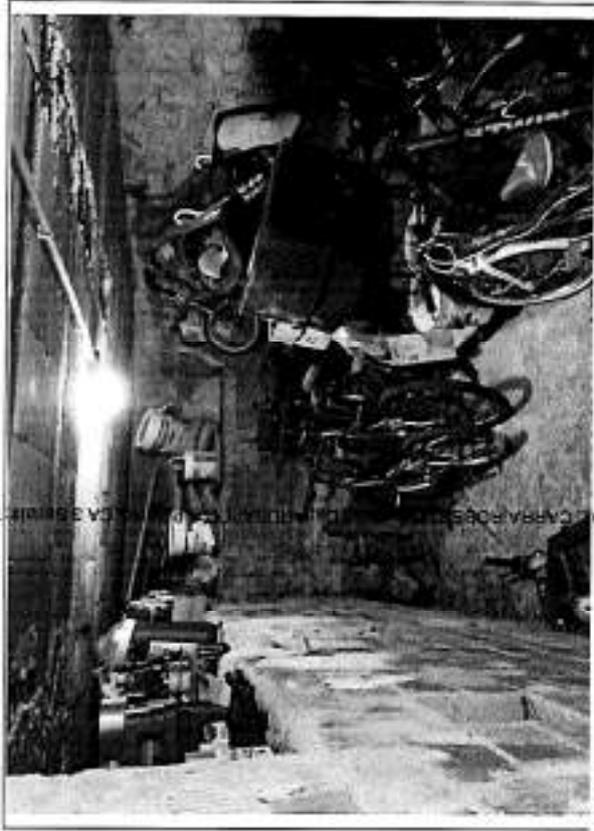
27

Firmado Da: CARRA ROBERTO Emisso Da: ARUIAPEC S.P.A. NG CA 3 Servio T18elbta





30



32



29



31



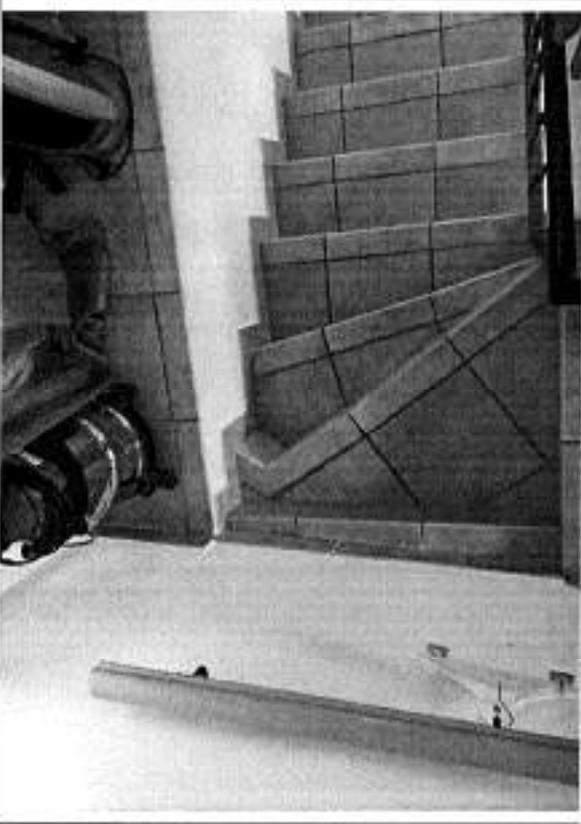




38



40



37



39

Firma de: DARRA ROBERTO Ernesto Dni: ARUBAPEC S.P.A. NID. CA. 03. 28. 444. 7184718279020463044212325133063





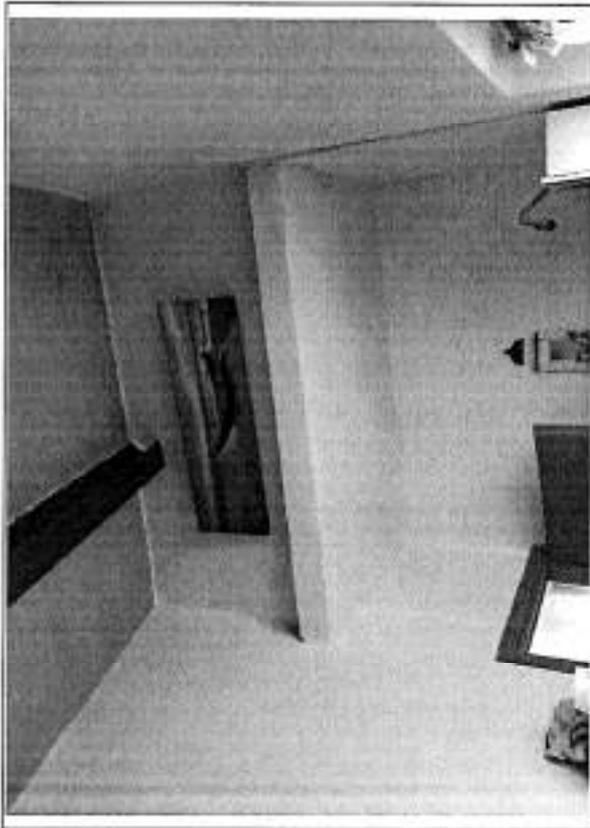
42



44



41



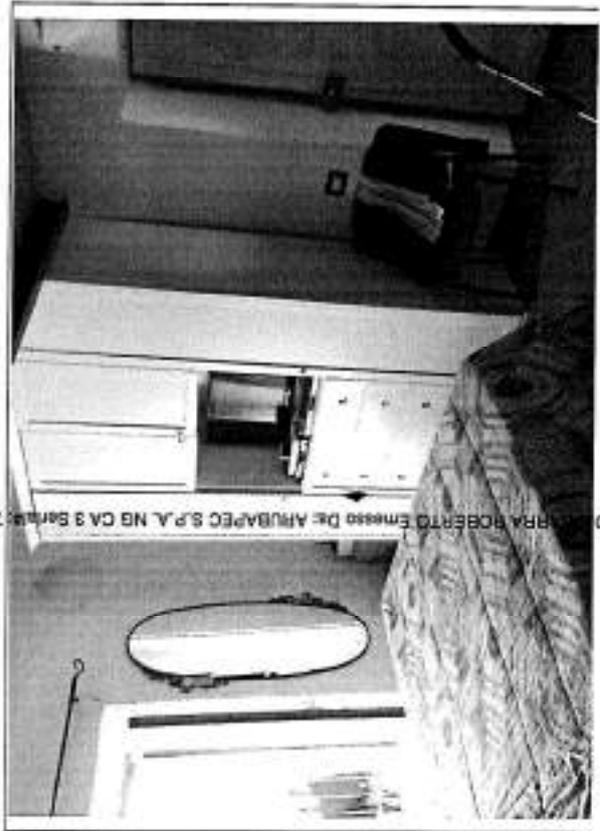
43

FIMBRO DA: CAMPA ROBERTO EMILIO DE ALBUQUERQUE L.P.A. Nº 043.594/17181618790266654821292M3966





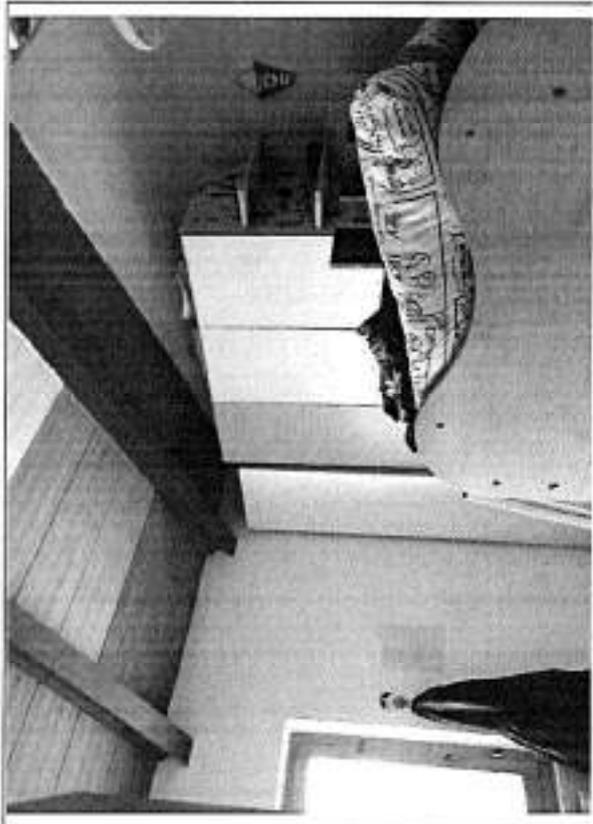
46



48



45



47

Firmato D  
PRA ROBERTO Emesso Di: ARIJBAPEC S.P.A. NG CA 3 San... 718674879624463442123283366





50



52



49

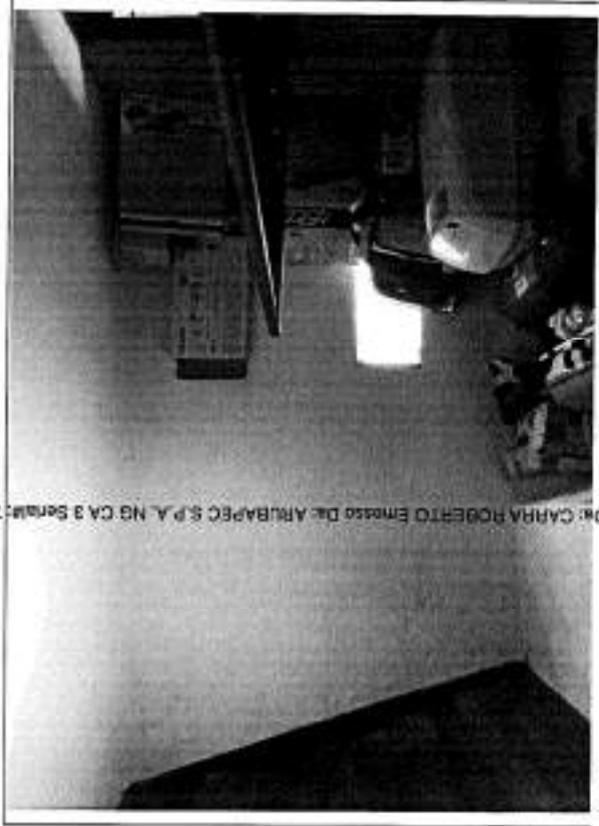


51





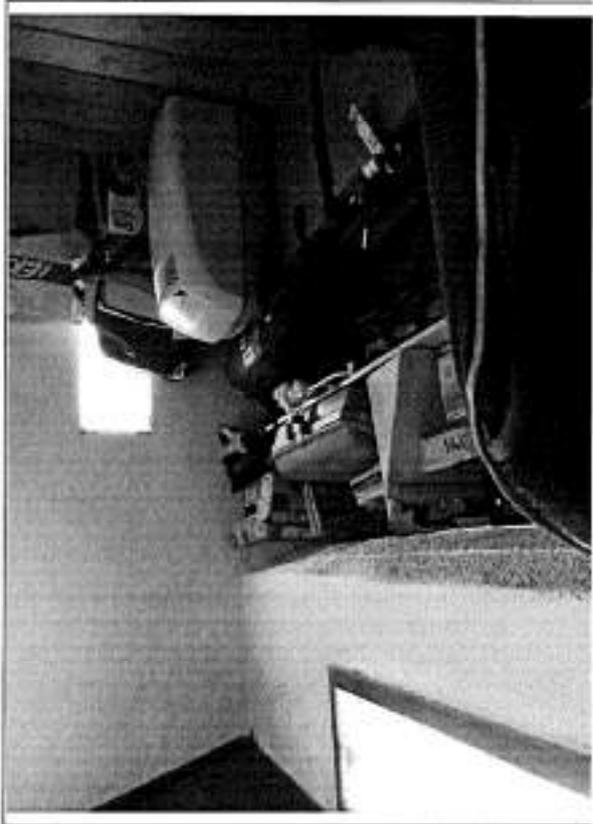
54



56

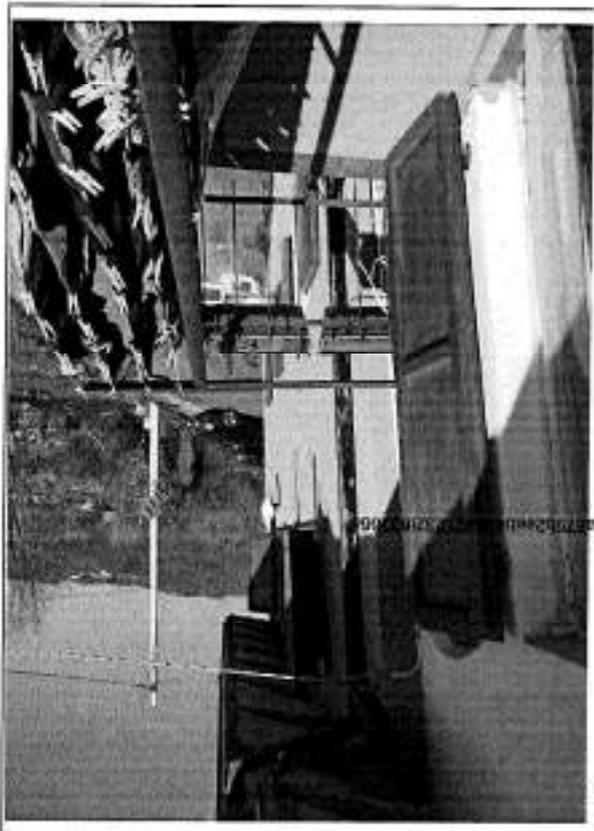


53

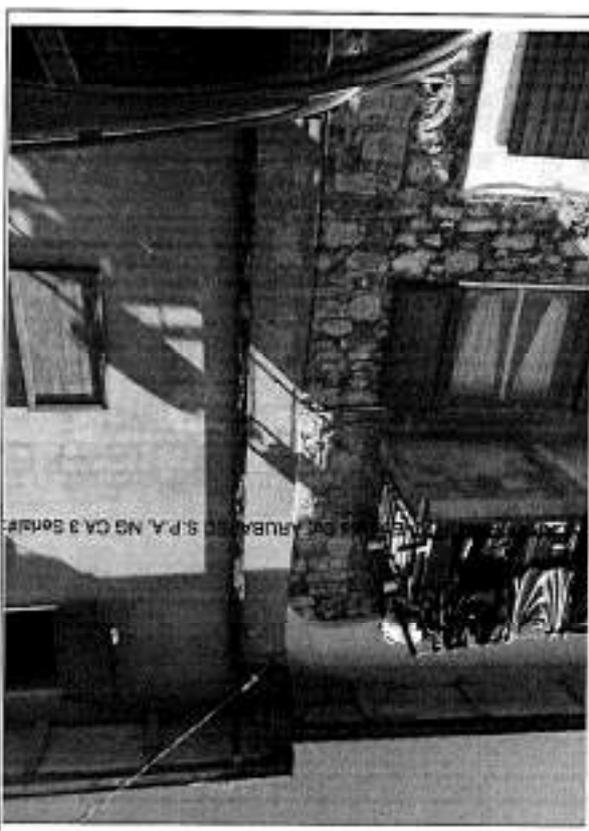


55





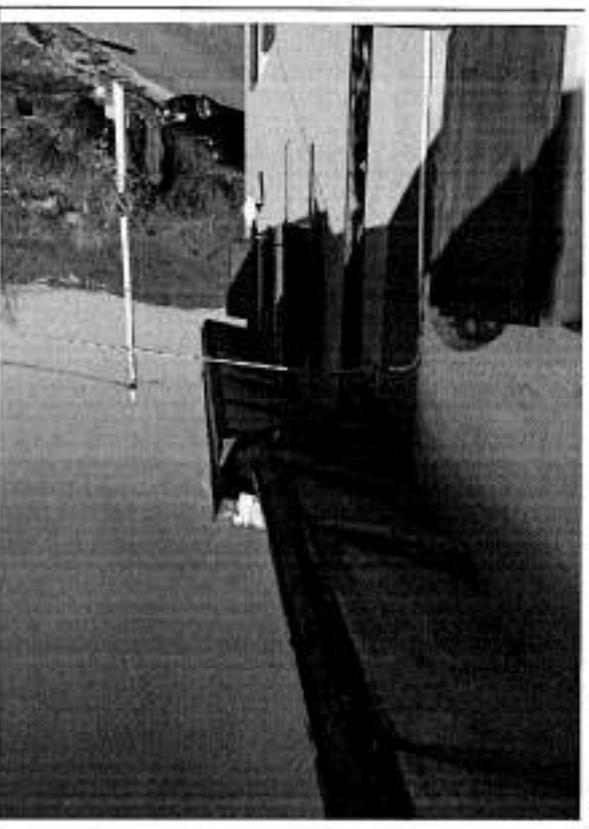
58



60



57



59



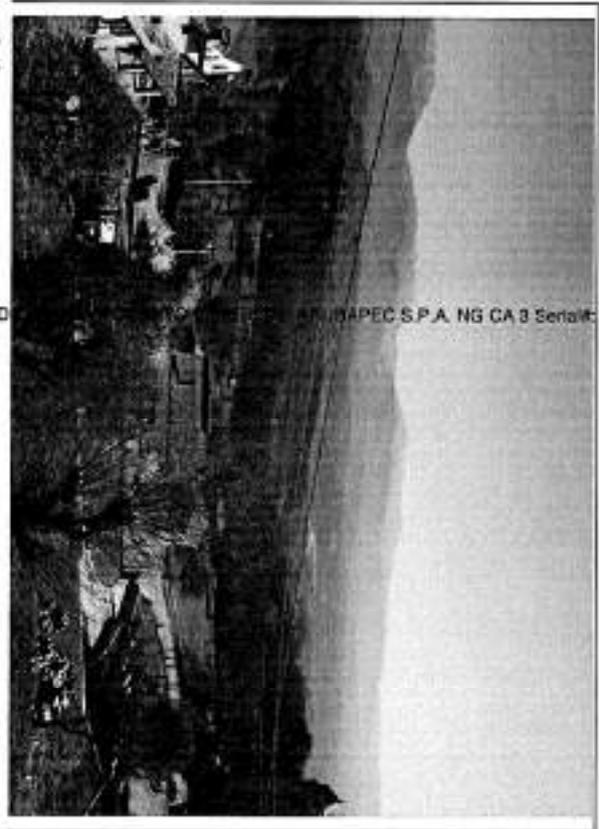
63



61



64



62

