

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

promossa da: **Credit Agricole Carispezia Spa**

contro:

**N.R.G. E.I. 114/2019**  
data udienza: 14.10. 2020 ore 9.15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Simone Guido Pelliccia**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Porzione di Fabbricato**  
**Magazzino/Esposizione/Vendita**

**Esperto alla stima:** Paola Petretti  
**Codice fiscale:** PTRPLA67T71E463O  
**Email:** petrettip@gmail.com  
**Pec:** paola.petretti@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

**BENE:** Via Aurelia snc – località “Cavana” - Licciana Nardi (MS) - 54033

**Lotto: 001 - Porzione di Fabbricato ad uso Commerciale (Magazzino/Esposizione/Vendita)**

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

foglio **37**, particella **651**, subalterno **1**, indirizzo Via Aurelia, piano T-1, comune Licciana Nardi, categoria C/1, classe 8, consistenza 120 mq, superficie 590 mq, rendita € 2.472,80

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** P.T. accessibile, P.I.° accessibile previo inserimento di servoscala o similari.

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Credit Agricole Carispezia Spa

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A

Continuità delle trascrizioni: SI

### 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** € 334.320,00

Beni in **Licciana Nardi (MS)**  
Località/Frazione **Cavana**  
Via Aurelia snc

**Lotto: 001 - Porzione di Fabbricato ad uso Commerciale**

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**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Licciana Nardi (MS) CAP: 54033 frazione: Cavana, Via Aurelia snc**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio **37**, particella **651**, subalterno **1**, indirizzo Via Aurelia, piano T-1, comune Licciana Nardi, categoria C/1, classe 8, consistenza 120 mq, superficie 590 mq, rendita € 2.472,80

Derivante da: L'u.i. ha mantenuto immutati gli identificativi catastali dalla data dell'impianto dello schedario meccanografico del NCEU (01.01.1989) ad oggi.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Confini: Confina a nord con i mappali 340 e 757, a sud con il mappale 927, ad est con i mappali 376, 377 e 757, tutti del foglio 37 e ad ovest con la strada provinciale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di**

Cod. F

Eventuali comproprietari:

nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: P.T. e P.I° - Diversa distribuzione interna e delle aperture prospettiche. P.T. porzione in ampliamento non legittima (si rimanda alla conformità edilizia).**

**Regolarizzabili mediante: Elaborazione di Tipo Mappale per variazione grafica. Elaborazione DOCFA per aggiornamento planimetrico (P.T e P.I°)**

**Descrizione delle opere da sanare: Vedi sopra**

**SPESE TECNICHE: € 1.600,00**

**Oneri Totali: € 1.600,00**

**Note: \*Esclusi bolli e diritti catastali**

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

NO

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

L'immobile insiste su un terreno di forma irregolare, al quale risulta catastalmente graffato. Trattasi di fabbricato ad uso promiscuo: PT Magazzino, P.I° Uffici/Esposizione, P.II° Residenziale (quest'ultimo non è oggetto della presente procedura esecutiva).

Il lotto è delimitato ad ovest dalla strada provinciale 74 Massese, che conduce al vicino centro abitato di Licciana Nardi. La zona è destinata ad attività industriali e artigianali e alle strutture di vendita, sono altresì presenti edifici residenziali.

**Caratteristiche zona:** Zona sub-urbana con destinazione mista normale

**Area urbanistica:** Zona omogenea D\_Sottozona D2\_UTOE 4 a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** ---

**Caratteristiche zone limitrofe:** Miste artigianali, commerciali, residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pontremoli (MS), Aulla (MS), Carrara (MS), Massa (MS), Sarzana (SP).

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco degli Appennini Tosco - Emiliani.

**Attrazioni storiche:** Castelli e Pievi della Lunigiana

**Principali collegamenti pubblici:** Viabilità statale e provinciale.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da Società

**Note:**

\*Con scrittura privata del 24.10.2018 (notaio dott. Vertere Morichelli rep. N. 89917, racc. n. 25400, depositata presso il registro delle imprese di Massa Carrara il 14.11.2018 prot. N. 14431) la Società " " in liquidazione, concedeva a titolo di affitto alla Società " " , l'azienda posseduta e gestita corrente in [REDACTED] (Foglio 37 mappale 651 sub 1), avente ad oggetto l'attività di commercio di materiale edile in genere, nonché le attrezzature ed in particolare Furgone Fiat targato [REDACTED] e autocarro IVECO targato [REDACTED]. Il canone di affitto veniva fissato in euro 1.500 (millecinquecento/00) mensili più IVA. Dietro specifica richiesta del custode giudiziario Dott. Simone Guido Pelliccia, veniva richiesto alla scrivente di valutare la congruità del citato canone di locazione, così come illustrato nel Rapporto di Valutazione depositato in via telematica e presente nel fascicolo della presente procedura.

**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:*

*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** annotata a favore di Credit Agricole Carispezia Spa contro  
; Derivante da: Concessione a garanzia di  
mutuo fondiario\_0176; Importo capitale: € 420.000 Array

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Credit Agricole Carispezia Spa contro  
; Derivante da: Atto esecutivo di pignoramento del 31.07.2018  
iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara in data  
30/08/2018 ai nn. 7897/6076;

- **Pignoramento** a favore di Credit Agricole Carispezia Spa contr  
Derivante da: Atto esecutivo di pignoramento del 12.07.2019  
iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara in data  
20/08/2019 ai nn. 7620/5802;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** Non pervenute

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non pervenute

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non pervenute

**Millesimi di proprietà:** --

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** P.T. accessibile, P.I.° accessibile previo inserimento di servoscala o similari.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**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:** La scrivente non è a conoscenza di cause o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Isio Zannoni (Aulla), registrato a Aulla, in data 07/08/1973, ai nn. 1401/126; trascritto a Conservatoria di Massa Carrara, in data 11/08/1973, ai nn. 3928.

### Note:

Dalla nota per trascrizione presentata presso gli uffici della Conservatoria di Massa Carrara il 10.06.1982 reg. generale n. 4278, reg.part. n. 3542 si rileva:

- **07.09.1973** - *Con scrittura privata non autenticata registrata ad Aulla il 17.09.1973 al n. 2336 vol. 60 MOD. 2, A [REDACTED] hanno costituito una società agente con la ragione sociale "[REDACTED] avente sede a [REDACTED]*

- **18.07.1973** - *Con atto ricevuto dal notaio Isio Zannoni di Aulla (...) "I soci [REDACTED] per i fini sociali hanno acquistato il terreno in Licciana Nardi, luogo detto "Cavanna", di catastali mq 2.865 (...) in catasto terreni FG 37 mappali 376 (mq 515) e mappale 651 (mq 253) sul quale sono già in parte costruiti i locali nei quali si svolge l'attività sociale".*

- **24.05.1982** - *Atto di regolarizzazione della società in Accomandita semplice Notaio Carmelo La Rosa di Pontremoli in data 24.05.1982 n. 3519 di rep. , registrato ad Aulla il 02.06.1982 al n. 1109 Vol. 149.*

- **13.07.2009** – *Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Morichelli Vertere con sede in Aulla in data 13.07.2009 rep 81977/19199, trascritta in Conservatoria di Massa Carrara in data 30.07.2009 reg. gen. 7968, reg. part. 5639, la Società ha mutato denominazione da [REDACTED]*

à 1/1

**NB** Gli atti sopra richiamati sono presenti all'interno del fascicolo telematico della presente procedura.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 180/1974

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: Nuova costruzione e successive varianti

Presentazione in data 10/10/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 23/11/1973 al n. di prot. 5457

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE:** All'interno della cartella non sono presenti i relativi tagliandi comprovanti l'inizio e la conclusione dei lavori.

Numero pratica: N. 270/1974

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Variante al progetto di cui all'Autorizzazione N. 184/1974

Oggetto: Variante

Presentazione in data 10/12/1974 al n. di prot. 5954

**NOTE:** Nella relazione tecnica allegata alla pratica n. 270/1974 si legge quanto di seguito: " (...) *Il fabbricato autorizzato alla distanza di ml 10,00 dalla strada provinciale larga ml 7,00 comprensiva di cunette in cemento, verrebbe posto alla distanza di ml 5,00 dal ciglio della strada, inoltre a differenza del progetto originario non verrà eseguito il terrazzo sul prospetto principale e il locale magazzino sul retro nella parte sinistra da chi guarda dalla strada provinciale. Il fabbricato nella parte centrale del piano terra resterà a portico in quanto l'indice di fabbricabilità nella tabella ecologica è stato calcolato 0,70 mc (mq. (...)*" Si rileva inoltre che all'interno del fascicolo è presente un'unica tavola grafica in cui viene indicato il "filo nuovo fabbricato" rispetto alla sede stradale.

Numero pratica: C.E. N. 478/1983

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Variante al progetto di cui all'Autorizzazione N. 184/1974 e successiva pratica n. 270/1974

Oggetto: Variante

Presentazione in data 27/12/1982 al n. di prot. 9432/2505

Rilascio in data 09/05/1983 al n. di prot.

**NOTE:** Trattasi di progetto di Variante relativo alla costruzione di un fabbricato promiscuo da adibire a magazzino-esposizione ed abitazione. I lavori di variante sono descritti nella Relazione Tecnica allegata all'istanza, come riportato "(...) *consistono essenzialmente nella realizzazione di un secondo piano da adibire ad abitazione. Al primo piano sarà invece realizzata una esposizione di accessori da bagno della Ditta titolare, con annessi uffici, accessibili mediante una scala a chiocciola da realizzare in cemento armato, sul fianco nord del fabbricato. La struttura portante sarà unificata nel calcolo delle strutture in c.a., secondo le disposizioni in materia. (...)*"

## 7.1 Conformità edilizia:

### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

#### ESTERNI

- 1) Realizzazione di un vano ad uso deposito in aderenza al corpo di fabbrica autorizzato (Lato Sud-est). Il magazzino ha struttura intelaiata, tamponatura in bozze di cemento, copertura realizzata con elementi autoportanti. L'intervento, rappresentato nella planimetria catastale, risulta realizzato senza specifico titolo.
- 2) Realizzazione di tettoia in aderenza al Lato Ovest del fabbricato (adiacente la viabilità provinciale), delimitata su tre lati da profili metallici, pannelli e rete in ferro, coperta con pannelli autoportanti. Il manufatto risulta realizzato senza specifico titolo e non risulta sanabile, analogamente per quanto riguarda il Box in alluminio presente sul lato nord, in prossimità dell'ingresso carrabile e il modesto manufatto in elementi metallici e tettoia presente nel piazzale pertinenziale.
- 3) Rotazione del vano scala con diverso sbarco sul pianerottolo di accesso al piano primo.
- 4) Modeste modifiche prospettiche che hanno interessato le aperture sia al piano terra che al piano primo.

#### INTERNI

Variata distribuzione dei vani interni sia al piano terra che al piano primo e realizzazione di servizi igienici.

**Regolarizzabili mediante:** Accertamento di conformità in sanatoria relativamente alle difformità di cui ai p.ti 3 e 4. Per le difformità di cui ai p.ti 1 e 2 si dovrà procedere al ripristino della condizione legittima,

per la quale vengono di seguito indicati i costi di demolizione e smaltimento.

Relativamente al p.to 1 si precisa che, sebbene l'ampliamento rilevato sia urbanisticamente sanabile, le verifiche strutturali al manufatto, necessarie al fine di accertarne l'idoneità statica, risulterebbero troppo onerose da eseguirsi in questa sede, pertanto in via cautelativa se ne prevede la demolizione.

#### Descrizione delle opere da sanare:

Variata distribuzione dei vani interni sia al piano terra che al piano primo e realizzazione di servizi igienici.

Rotazione del vano scala con diverso sbarco sul pianerottolo di accesso al piano primo.

Modeste modifiche prospettiche che hanno interessato le aperture sia al piano terra che al piano primo.

Per i suddetti illeciti

SANZIONE amministrativa: € 1.000,00

ONERI DEMOLIZIONE/RIMOZIONE: € 10.000,00

SANATORIA (spese tecniche): € 2.000,00

**Oneri Totali: € 13.000,00**

**Note:** L'effettiva quantificazione della SANZIONE verrà determinata al momento dell'istruttoria della pratica edilizia. In via preventiva viene considerata la sanzione minima di € 1.000 (sanzione max € 5.000,00).

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Negozi, botteghe [C1]

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale   |
| In forza della delibera:  | PRG adottato con D.C.C. n° 33 del 19 Luglio 2007 (TAV. 5), approvato con DCC n° 9 del 8 Febbraio 2008. Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C n°16 del 29.03.2006.                                       |
| Zona omogenea:  | D sottozona D2  |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Titolo IV - Interventi nelle zone omogenee residenziali e produttive p.ti 16, 17, 22, 23  |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI*   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Rapporto di copertura:  | Dalla relazione di monitoraggio dello strumento urbanistico vigente si evince che nell'UTOE 4, zona D2.1 e D2.2 il Volume/superficie non residenziale disponibile a febbraio 2013 e a tutt'oggi di mq 420,00. |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO  |

#### Note sulla conformità:

Si rimanda alla Conformità Edilizia

\* Vincolo paesaggistico gravante sul piazzale pertinenziale/parte

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Trattasi di fabbricato ad uso promiscuo (Magazzino-Esposizione ed Abitazione). Si sviluppa su tre piani (P.T, P.I° e P.II°) oltre al piano interrato. L'unità di interesse è costituita dalla porzione ad uso magazzino/esposizione distribuita su due piani (piano terreno e primo). L'unità è composta al piano terra da magazzino, locale di deposito, locale adibito alla vendita, ufficio e servizio, al piano primo da un ampio locale espositivo, due uffici, servizio igienico e sei balconi disposti sui tre lati. L'accesso al piano primo avviene sia mediante una scala interna al perimetro del fabbricato (PT), di servizio anche per il piano secondo (non oggetto della presente esecuzione), che mediante una scala a chiocciola in cemento armato, con sbarco sul pianerottolo attiguo al balcone, sul fronte nord dell'immobile. Il fabbricato è graffiato ad ampio piazzale pertinenziale, di circa mq 1.500,00, utilizzato come deposito merci. L'intera area risulta recintata con accesso carrario prospiciente la strada Provinciale.

La porzione di fabbricato ad uso deposito (lato sud-est), in aderenza al corpo di fabbrica principale risulta realizzata in assenza di titolo. Trattasi di magazzino, ad un piano fuori terra, con struttura intelaiata, tamponatura in bozze di cemento e copertura realizzata con elementi autoportanti. Sul lato ovest, in aderenza al fabbricato, è stato realizzato un manufatto ad un piano fuori terra (adiacente la viabilità provinciale), delimitato su tre lati da profili e rete metallica e copertura realizzata con pannelli autoportanti. Sono inoltre presenti un Box in alluminio, ubicato in prossimità dell'ingresso carrabile e un modesto manufatto in elementi metallici e tettoia presente nel piazzale pertinenziale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: anni settanta e anni ottanta (si rimanda ai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale).

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1938

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa ml 3.90 ad eccezione del deposito (corpo di fabbrica in ampliamento lato sud – est) con altezza variabile (ml 3.55 e ml 3.90)

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (PT, P.I° e P.II°) e di cui interrati uno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il Fabbricato è articolato su tre piani in elevazione. Dal certificato di collaudo strutturale si evince che *“la struttura è intelaiata con travi e pilastri di cemento armato formanti telai radi e solidali; le fondazioni sono dirette sui travi rovesce poggianti su terreno atto a sopportare un carico unitario max di 2 kg/cmq.*

*I solai di piano e di sottotegola sono formati da travetti CELERSAP H=20+4 posti ad interasse di 50 cm con interposte pignatte e sovrastante soletta di consolidamento”.* La copertura è a tegole piane e la tamponatura ad intercapedine intonacata al civile, limitatamente alle zone espositive e di vendita.

Le pavimentazioni e i rivestimenti (P.I°) sono tipo gress, prevalentemente in cemento battuto i pavimenti

degli ambienti al piano terra adibiti a deposito-magazzino. Gli infissi esterni al piano terra hanno intelaiatura metallica mentre al piano primo sono in legno con sistemi di oscuramento ad avvolgibili in PVC. Infissi interni in legno. L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario con allaccio alla rete idraulica comunale e di impianto elettrico. L'allontanamento delle acque nere avviene mediante fossa biologica. Nulla può essere riferito circa l'entità degli impianti presenti (in particolare sull'impianto di riscaldamento) in quanto non è stato possibile reperire alcuna documentazione/certificazione utile, inoltre al piano primo l'impianto di riscaldamento risulta dismesso per l'inutilizzo dei locali.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto elettrico          | SI  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | L'impianto sembra essere contemporaneo alla realizzazione del fabbricato.   |
| Note                               | Nulla può essere riferito circa l'entità dell'impianto elettrico, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile. |

**Condizionamento e climatizzazione:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

**Impianto antincendio:**

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

| Destinazione       | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| PT (MAGAZZINO)     | superf. esterna lorda | 337,00                      | 1,00   | 337,00                 |
| P.I° (ESPOSIZIONE) | superf. esterna lorda | 414,00                      | 1,00   | 414,00                 |
| P.I° (BALCONI)     | superf. esterna lorda | 46,00                       | 0.30   | 14,00                  |

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2019 - Semestre 2

Zona: LICCIANA NARDI

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 500

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Negozio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2019 - Semestre 2

Zona: LICCIANA NARDI

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 1050

**Accessori****1. Area scoperta esterna**

Sviluppa una superficie complessiva di 1500,00 mq circa

Valore a corpo: **€ 40.000,00**

Note: Trattasi di piazzale attiguo al fabbricato, utilizzato prevalentemente per il carico, scarico e deposito merci.

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

**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 Licciana Nardi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame gli annunci commerciali su alcuni dei principali portali del settore immobiliare quali: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI;

**8.3 Valutazione corpi:**

Il prezzo medio al mq, rilevato dagli annunci pubblicitari e/o osservatori del mercato immobiliare per edifici con caratteristiche, posizione e stato conservativo, raffrontabili con il bene in esame, è prudenzialmente di **€/mq 350,00 per Magazzino** e **€/mq 650,00 per Esposizione/Vendita**.

**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 396.150,00 ed € 40.000 per accessori.

| <i>Destinazione</i>                       | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| PT (MAGAZZINO)                            | 337,00                        | € 350,00               | € 117.950,00              |
| P.I° (ESPOSIZIONE)                        | 414,00                        | € 650,00               | € 269.100,00              |
| P.I° (BALCONI)                            | 14,00                         | € 650,00               | € 9.100,00                |
| <b>TOT</b>                                |                               |                        | <b>€ 396.150,00</b>       |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo |                               |                        | € 396.150,00              |
| Valore corpo                              |                               |                        | € 396.150,00              |
| Valore Accessori                          |                               |                        | € 40.000,00               |
| Valore complessivo intero                 |                               |                        | € 436.150,00              |
| Valore complessivo diritto e quota        |                               |                        | € 436.150,00              |

**Riepilogo:**

| <b>ID</b>          | <b>Immobile</b>       | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Valore intero medio ponderale</b> | <b>Valore diritto e quota</b> |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| PT (MAGAZZINO)     | Negozi, botteghe [C1] | 337,00                  | € 117.950,00                         | € 117.950,00                  |
| P.I° (ESPOSIZIONE) | Negozi, botteghe [C1] | 414,00                  | € 269.100,00                         | € 269.100,00                  |
| P.I° (BALCONI)     | Negozi, botteghe [C1] | 14,00                   | € 9.100,00                           | € 9.100,00                    |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 348.920,00

Riduzione del 1% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita (non pervenute): € 0,00

**A DETRARRE**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.600,00

Sanzioni € 1.000,00

Costi di demolizione / costruzione € 10.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'eventuale divisione dell'immobile sarebbe svantaggiosa ai fini della compravendita.

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 334.320,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

IVA (22%)

**ALLEGATI:**

Allegato A: Documentazione Fotografica;

Allegato B: Visure Ipocatastali, Stralci, Planimetrie;

Allegato C: Atti/Documenti Amministrativi.

Data generazione:

02-10-2020

L'Esperto alla stima  
**Paola Petretti**



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: LICCIANA NARDI

 Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune         |                       | Sezione | Foglio | Particella |      | Tipo mappale | del: |
|----------------|-----------------------|---------|--------|------------|------|--------------|------|
| LICCIANA NARDI |                       |         | 37     | 651        |      |              |      |
| Sub            | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int. | DESCRIZIONE  |      |
| 1              | via provinciale       | SNC     | T-1    |            |      | NEGOZIO      |      |
| 2              |                       |         |        |            |      | SOPPRESSO    |      |
| 3              | via provinciale       | SNC     | S1-2   |            |      | ABITAZIONE   |      |
| 4              | via provinciale       | SNC     | S1-2   |            |      | ABITAZIONE   |      |
| 5              | via provinciale       | 10      | 2      |            |      | ABITAZIONE   |      |
| 6              | via provinciale       | SNC     | S1     |            |      | MAGAZZINO    |      |

Visura ordinaria

Richiedente: **PETRETTI ARCH. PAOLA CTU EI 114/2019**

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2019

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di LICCIANA NARDI ( Codice: E574)                 |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Provincia di MASSA<br>Foglio: 37 Particella: 651 Sub.: 1 |

**INTESTATO**

|   |  |  |  |                        |
|---|--|--|--|------------------------|
| 1 |  |  |  | (1) Proprieta' per 1/1 |
|---|--|--|--|------------------------|

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                    |                            |               | DATI DERIVANTI DA   |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------------|---------------|---|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie Catastale       | Rendita       |   |
| 1  |                     | 37     | 651        | 1   |                     |            | C/1       | 8      | 120 m <sup>2</sup> | Totale: 590 m <sup>2</sup> | Euro 2.472,80 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

**Indirizzo** VIA ARIELLA piano: T-1;

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune E574 - Sezione - Foglio 37 - Particella 651

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2012**

| 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  |                     | 37     | 651        | 1   |                     |            | C/1       | 8      | 120 m <sup>2</sup> |                      | Euro 2.472,80 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2012 protocollo n. MS0103449 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25432.1/2012) |

**Indirizzo** , VIA ARIELLA piano: T-1;

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2019

Data: 20/11/2019 - Ora: 11.45.42 Segue

Visura n.: MS0045866 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/2002

| N.   | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |                    |                         |               | DATI DERIVANTI DA  |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|--------------------|-------------------------|---------------|--|
|  | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie<br>Catastale | Rendita       |  |
| 1  |                     | 37     | 651        | 1   |                     |               | C/1       | 8      | 120 m <sup>2</sup> |                         | Euro 2.472,80 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2002 protocollo n. 218780 in atti dal 28/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 131408.1/2002) |
| Indirizzo , VIA ARIELLA - LICCIANA NARDI piano: T-1; |                     |        |            |     |                     |               |           |        |                    |                         |               |  |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

| N.   | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |                    |                         |                               | DATI DERIVANTI DA  |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|--------------------|-------------------------|-------------------------------|--|
|  | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie<br>Catastale | Rendita                       |  |
| 1  |                     | 37     | 651        | 1   |                     |               | C/1       | 8      | 120 m <sup>2</sup> |                         | Euro 2.472,80<br>L. 4.788.000 | VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |
| Indirizzo , LICCIANA N.V.PROVINCIALE piano: T-1; |                     |        |            |     |                     |               |           |        |                    |                         |                               |  |
| Notifica - Partita 1340 Mod.58 -                 |                     |        |            |     |                     |               |           |        |                    |                         |                               |  |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N.   | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |                    |                         |              | DATI DERIVANTI DA  |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|--------------------|-------------------------|--------------|--|
|  | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie<br>Catastale | Rendita      |  |
| 1  |                     | 37     | 651        | 1   |                     |               | C/1       | 8      | 120 m <sup>2</sup> |                         | L. 5.376.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |
| Indirizzo , LICCIANA N.V.PROVINCIALE piano: T-1; |                     |        |            |     |                     |               |           |        |                    |                         |              |  |
| Notifica - Partita 1340 Mod.58 -                 |                     |        |            |     |                     |               |           |        |                    |                         |              |  |

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N.   | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |                    |                         |          | DATI DERIVANTI DA                      |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|--------------------|-------------------------|----------|--|
|  | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie<br>Catastale | Rendita  |  |
| 1  |                     | 37     | 651        | 1   |                     |               | C/1       | 8      | 120 m <sup>2</sup> |                         | L. 2.400 | Impianto meccanografico del 01/01/1989 |
| Indirizzo , LICCIANA N.V.PROVINCIALE piano: T-1; |                     |        |            |     |                     |               |           |        |                    |                         |          |  |

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2019

|          |   |         |      |        |   |
|----------|---|---------|------|--------|---|
| Notifica | - | Partita | 1340 | Mod.58 | - |
|----------|---|---------|------|--------|---|

### Situazione degli intestati dal 13/07/2009

| N.  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
|---|-----------------|----------------|------------------------|
| 1   | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 1/1 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b>  |                 |                |                        |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/07/2009 Repertorio n.: 81977 Rogante: MORICHELLI VERTERE Sede: AULLA<br>Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 5639.1/2009) |                 |                |                        |

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N.                                     | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                           |
|--|-----------------|----------------|---|
| 1                                      | [REDACTED]      |                | (1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 13/07/2009 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b>               |                 |                |   |
| Impianto meccanografico del 01/01/1989 |                 |                |   |

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 13339

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **PETRETTI ARCH. PAOLA CTU EI 114/2019**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Art. 5 — Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori debbono essere iniziati entro il 13/1/1984 (8) ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro il 13/1/1986 (9).

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata (10).

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata (11).

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo e deve essere constatato mediante sopralluogo da parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne redige apposito verbale.

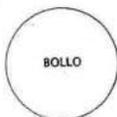
Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

## Art. 6 — Caratteristiche della concessione e prescrizioni speciali

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Licciana Nardi addì 13/1/1983

IL SINDACO

(Comb. U. BELLI)

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

Addì 13/1/1983



mo/

(8) Massimo entro un anno dalla data della concessione.



|                   |        |
|-------------------|--------|
| PRATICA<br>NUMERO | 1435   |
| ANNO              | 1982   |
|                   | MOD. 4 |

Comune di LICCIANA NARDI  
Provincia di Massa Carrara

Concessione per la esecuzione di opere N. 478 in data 13/1/83

IL SINDACO

Vista la domanda in data 27/12/1982 presentata da (1) 

registrata il 29/12/1982 al Prot. generale n. 9432/2505, con la quale viene chiesta la concessione per (2) Variante costruzione fabbricato promiscuo ad uso magazzino - esposizione ed abitazione.

Destinazione di uso: commerciale ed abitazione.

sull' area distinto in Catasto -terreni del Comune - al foglio n. 37 particell e  
immobiliare fabbricati  
n. 651 - 178 - 400 - 401 della superficie complessiva di mq.            post. o  
in Licciana Nardi Via Via Provinciale della Val L'Enza

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere dell' Ufficiale Sanitario n. 1435 in data 30/12/1982;

Visto il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti n.        in data (3)       ;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;

Viste le leggi regionali (4)       ;

Visto il parere n. 1435 della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 30/12/1982

Vista la denuncia presentata al Comando dei Vigili del Fuoco in data       ;

Vista l'autorizzazione regionale n.        del 11/2/1983 in ordine alla legge 2-2-1974 n. 64;

Visto (5)       

(1) Indicare la generalità e residenza del richiedente o dei richiedenti.  
(2) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, notevole rifacimento, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, riattamento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale, ecc.)

(3) Cancellare se il caso non ricorre.

(4) Per la Toscana leggi 24-2-1975, n. 16 e 17, 28-5-1975, n. 56 e successive modificazioni.

(5) Nel caso che il richiedente abbia diritto alla concessione gratuita, scrivere:

Visto che dispongo la concessione di cui all' art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per aver diritto alla concessione gratuita.

Preso atto che:

— il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, presso il Comune in data \_\_\_\_\_; come da documentazione allegata \_\_\_\_\_

## DISPONE

### Art. 1 — Oggetto della concessione

Al \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ variante costruzione fabbricato ad uso magazzino - esposizione ed abitazione.

secondo il progetto costituito di n. \_\_\_\_\_ tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

### Art. 2 — Titolo della concessione

#### 1) Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera \_\_\_\_\_), della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

Fa parte integrante della presente concessione e si allega sotto la lettera \_\_\_\_\_) la convenzione di impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune in data \_\_\_\_\_;

#### 2) Contributo per il rilascio della concessione con versamento dei costi di urbanizzazione.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinato nella misura di Lire 4.553.207 (diconsi lire versata 1° rata di L. 1.163.301 con rev. n° del \_\_\_\_\_) per le rimanenti rate ha presentato polizza fidejuss. presso Ass. GENERALI (norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 20/11/1977)

La somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. 1.222.351 (diconsi lire versata 1° rata di L. 305.587) garanzia delle rate successive ha presentato la fidejussione di cui sopra.  
\_\_\_\_\_ e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate nella delibera consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (5).

Il mancato versamento del contributo comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

#### 3) Contributo per il rilascio della concessione con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5; 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. \_\_\_\_\_  
norma della deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a scomputo parziale del contributo di cui sopra, realizzare, contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, opere di urba-

nizzazione con le modalità ed i tipi previsti nel progetto allegato quale parte integrante del presente atto (allegato n. \_\_\_\_\_), e a cedere al Comune entro il \_\_\_\_\_ le relative aree, nonché mq. \_\_\_\_\_ afferenti l'urbanizzazione secondaria indicate nella planimetria che forma parte integrante del progetto (Tavola n. \_\_\_\_\_) e che vengono complessivamente valutati in L. \_\_\_\_\_ (diconsi lire \_\_\_\_\_)

A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. \_\_\_\_\_ (diconsi lire \_\_\_\_\_) a mezzo di polizza fidejussoria del \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ (6).

La somma di L. \_\_\_\_\_ (7) (diconsi lire \_\_\_\_\_) è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. \_\_\_\_\_ (diconsi lire \_\_\_\_\_) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate dalla delibera consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

### Art. 3 — Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

— i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;

— che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo e redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e il numero della presente concessione;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

### Art. 4 — Opere in cemento armato e disposizioni varie

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte a collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

(6) L'ammontare della garanzia dovrà essere almeno pari all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente, maggiorate di un terzo.

OGGETTO: VARIANTE - Costruzione fabbricato promiscuo ad uso magazzino-esposizione ed abitazione, in località Licciana Nardi, per conto della Ditta [REDACTED] e [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

Per incarico ricevuto dalla Ditta di cui all'oggetto, lo scrivente Geom. [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale della provincia di Massa Carrara, ha studiato e redatto il progetto di VARIANTE relativo alla costruzione di un fabbricato promiscuo da adibire a magazzino-esposizione ed abitazione, posto in località Licciana Nardi, su terreno distinto in catasto del comune\* di Licciana Lardi Foglio 37, Mappali 651, 378, 400 e 401.-

I lavori di VARIANTE consistono essenzialmente nella realizzazione di un secondo piano da adibire ad abitazione.- Al primo piano sarà invece realizzata una esposizione di accessori da bagno della Ditta titolare, con annessi uffici, accessibili mediante una scala a chiocciola da realizzare in cemento armato, sul fianco nord del fabbricato, ottenendo una soluzione valida anche dal lato estetico.- La struttura portante sarà unificata nel calcolo delle strutture in c.a., secondo le disposizioni in materia.-

I lavori saranno eseguiti a perfetta regola d'arte, con l'impiego di materiali di ottima qualità.-

Maggiori particolari potranno meglio rilevarsi dagli allegati elaborati di progetto.--

Il sottoscritto ha riferito quanto sopra, in adempimento del  
ricevuto incarico.-

Li



IL RELATORE  
(GEOM. ROBERTO MURA)

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Roberto Mura", written over the typed name.

LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN  
LICCIANA NARDI . . . . . COMUNE DI LICCIANA NARDI DI PROPRIETA'  
DELLA DITTA [REDACTED] . . . . .



Verbale di visita - Certificato di collaudo

Premessa - Il fabbricato di cui all'oggetto si articola su  
piani tre . in elevazione

E' a struttura intelaiata con travi e pilastri di cemento  
armato formanti telai radi e solidali; le fondazioni sono  
dirette su travi rovescie poggianti su terreno atto a sop=  
portare un carico unitario max. di 2 Kg/cmq..-

I solai di piano e di sottotegola sono formati da travetti  
CELERSAP H = 20 + 4 . . . . . posti ad interasse di  
cm. 50 con interposte pignatte e sovrastante soletta di con=  
solidamento. La copertura è a tegole piane e la tamponatura  
ad intercapedine.-

Risultano :

- Progettista: Geom. [REDACTED] Licciana Nardi
- Calcolatore del c.a.: Ing. Graziano Pagni di Aulla
- Impresa costruttrice: in economia diretta
- Autorizzazione del G.C. di Massa: n° 5457 del 23/11/1973 e n° 7 11/2/1983
- Nulla osta del Comune di Licciana Nardi n° 478 del 13/1/1983.

UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI MASSA CARRARA

Si attesta l'avvenuto deposito del certificato di col=  
laudo ai sensi dell'art. 7 della legge 5.11.1971 n. 1086.

Pratica N° 833

Prot. N° 6213 Massa,

10 SET 1984

IL COORDINATORE  
(Ing. G. Fontani)



**Comune di LICCIANA NARDI** Dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà

Provincia di Massa - Carrara

(Art. 4 - Legge 4 gennaio 1968, n. 15)

L'anno millenovecentotantasette, addì Ventotto del mese di Luglio, alle ore 10,00 nella Casa comunale.

Avanti di me (1) RAG. LOMBARDI GIANCARLO Funzionario Inc.; è personalmente comparso il Sig. nor [redacted] nat. o a [redacted] il [redacted] della cui identità personale sono certo; per (2) Conoscenza diretta

Il quale dopo essere stato da me ammonito sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, o di esibizione di atto falso contenente dati non più rispondenti a verità

**ha dichiarato**

In qualità di comproprietario di aver ultimato <sup>IV DATA 13-12-85</sup> i lavori di cui alla realizzazione di N.3 appartamenti in località Cavana del Comune di Licciana Nardi, al piano mansarda dell'edificio ad uso esposizione emmagazzino. =====

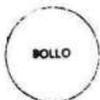
[Large area of horizontal lines for additional text or signature]

[Redacted signature area]

(1) Segretario Comunale o Funzionario incaricato dal Sindaco.  
(2) Indicare le modalità di identificazione.

**AUTENTICAZIONE**

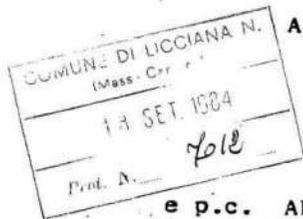
Attesto che la sopra trascritta dichiarazione resa dal Signor GATTICINI Antonio è stata, nel luogo e data sopraindicati, sottoscritta dal dichiarante in mia presenza.



IL Funzionario Incaricato dal Sindaco  
[Signature]  
(cognome e nome)

Prot. N° 5811 Gr. 3

Massa, li 22 AGO. 1984

Al *Ingegnere Roberto Mura**Liciana Mura*

e p.c. AL SINDACO DEL COMUNE di

*Liciana Mura*OGGETTO: Legge 5/11/1971 n° 1086 - Norme per la disciplina delle  
opere in conglomerato cementizio armato, normale e pre-  
compresso ed a struttura metallica.Costruzione fabbricato in *Via Provinciale* -14-9-84  
Ditta:

In relazione alla denuncia depositata in data *1 ottobre 1975*  
al N° *833* e relativa al fabbricato in oggetto, si restituisce  
una copia della relazione a struttura ultimata munita dell'atte-  
stazione dell'avvenuto deposito, ai sensi dell'Art. 6 della legge  
5 Novembre 1971 n° 1086.

Detta relazione è corredata dai seguenti elaborati:

- 1)- N° *1* certificati delle prove sui materiali;
- 2)- Verbale delle prove di carico eseguite dal Direttore dei  
lavori.

Una copia degli elaborati suddetti è custodita agli atti di  
questo Ufficio.

IL COORDINATORE  
(Ing. M. Fontani)

DITTA

LOCALITÀ

"CAVANA" - LICCIANA NARDI

SUPERFICIE A DISPOSIZIONE (Std) = mq. 7.242 di cui up. 1400 in B<sub>1</sub> e up. 5.842 in B<sub>0</sub> -

## Calcolo della superficie coperta

## Calcolo della cubatura

| Lungh. | Prof. | Sup. nuova | Sup. esist. | Sup. totale   | Sup.   | Altezza           | Cub. nuova | Cub. esistente | Cub. totale |
|--------|-------|------------|-------------|---------------|--------|-------------------|------------|----------------|-------------|
|        |       |            |             | Piano Terra   | 336,58 | 4,25              |            | 1.430,46       |             |
|        |       |            |             | Piano Primo   | 413,97 | 3,15              |            | 1.304,01       |             |
|        |       |            |             | Piano Secondo | 360,34 | 2,63<br>(H media) | 947,70     |                |             |

PIANI FUORI TERRA n°

3

TOTALE SUP. COPERTA MQ.

336,58

TOTALE CUBATURE MC.

3.682,17

TIPOLOGIA DELLA ZONA

B<sub>1</sub> - B<sub>0</sub>

DENSITÀ EDILIZIA (D)

2 mc./up. - 1 mc./up.

RAPPORTO DI PERTINENZA (S 1 tab.)

AREA DI STR. PERT. (S 1 x Std)

x

= mc.

RISULTANO QUINDI AMMISSIBILI:

SUPERFICIE COPERTA (S<sub>x</sub>K): -VOLUME FABBRICAB. (S<sub>x</sub>I): -

1.400

x

2

= mc.

5.842

x

1

= mc.

8.642

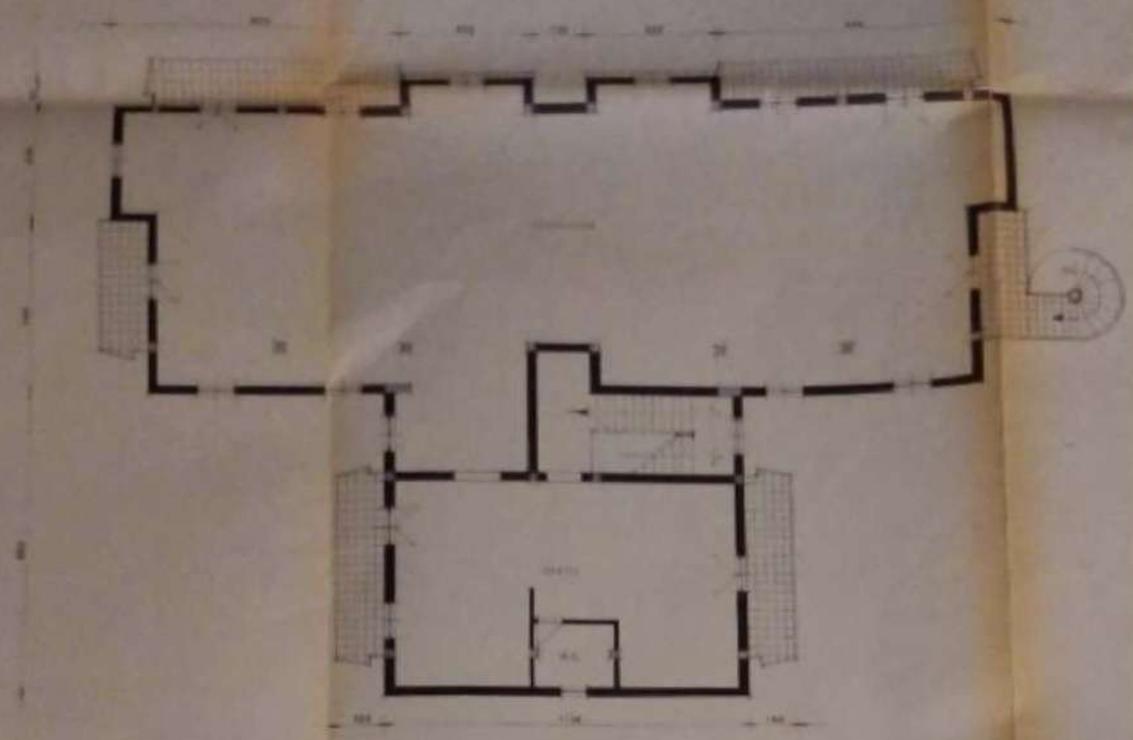
Superficie a disposizione per parcheggi mc. = mq.

NOTE:

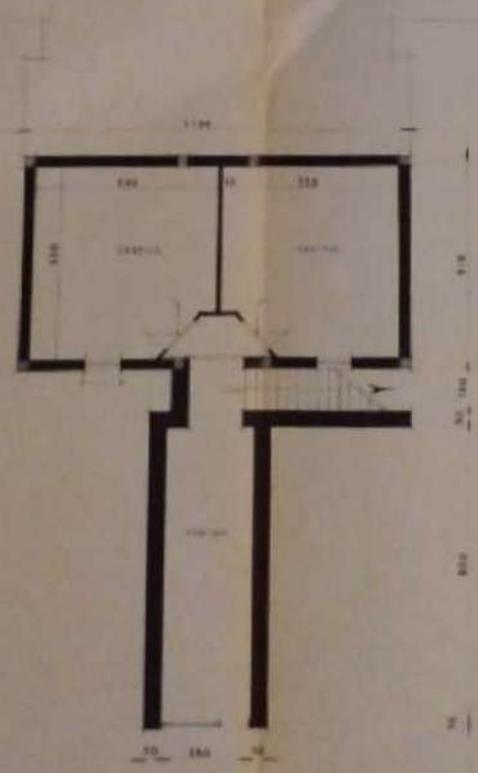
20

| Voce                | Progetto   | Reg. ed.  |
|---------------------|------------|-----------|
| H max.              |            |           |
| H min.              |            |           |
| Dist. confini       |            |           |
| Dist. asse strada   |            |           |
| Dist. ciglio strada |            |           |
| Dist. edif.         |            |           |
| CONTROLLATO IL      | A TAVOLINO | SUL POSTO |
|                     |            |           |

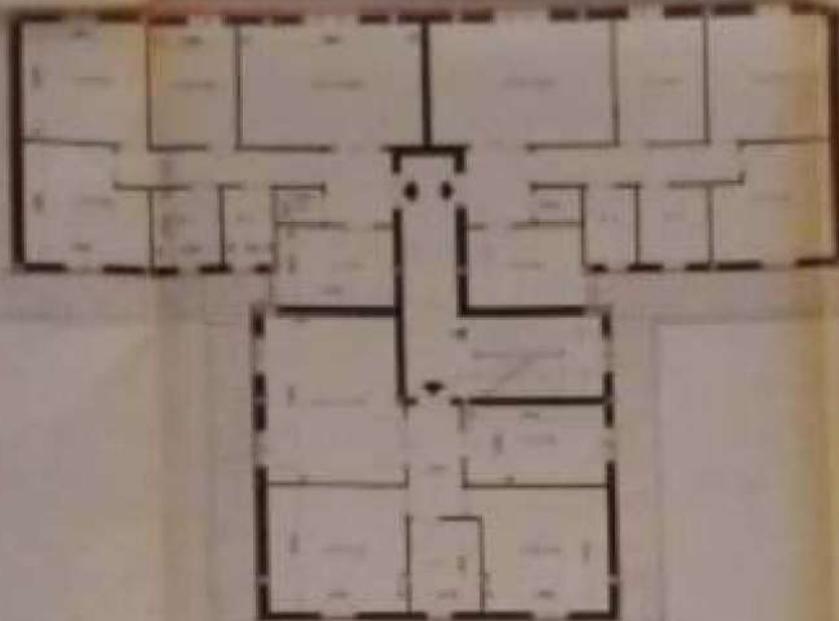




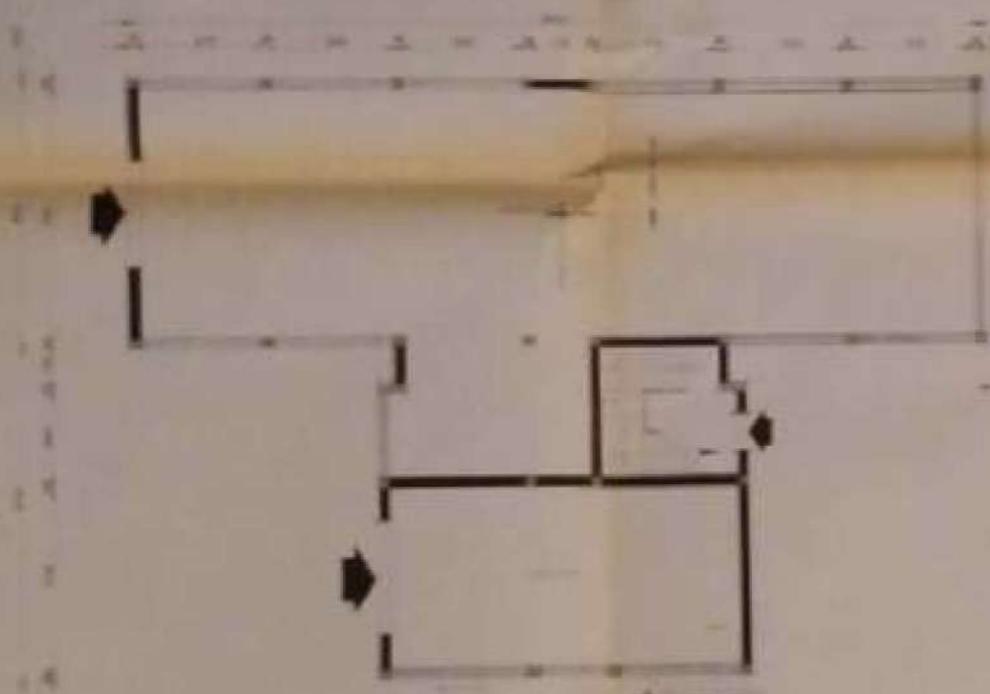
PIANO PRIMO



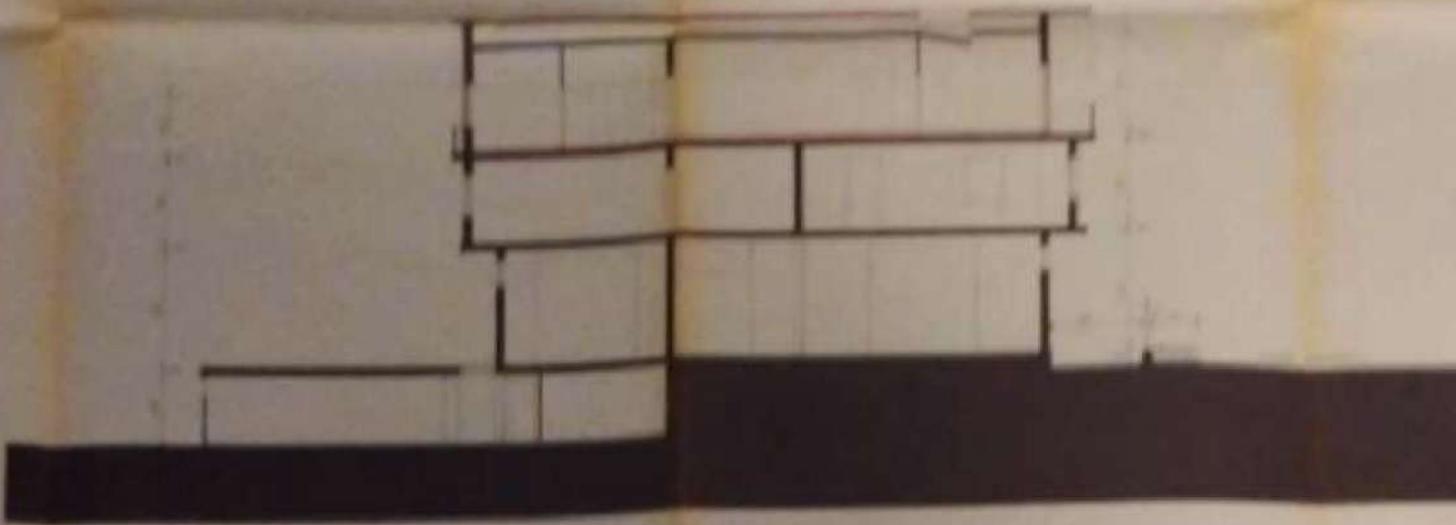
PIANO INTERRATO



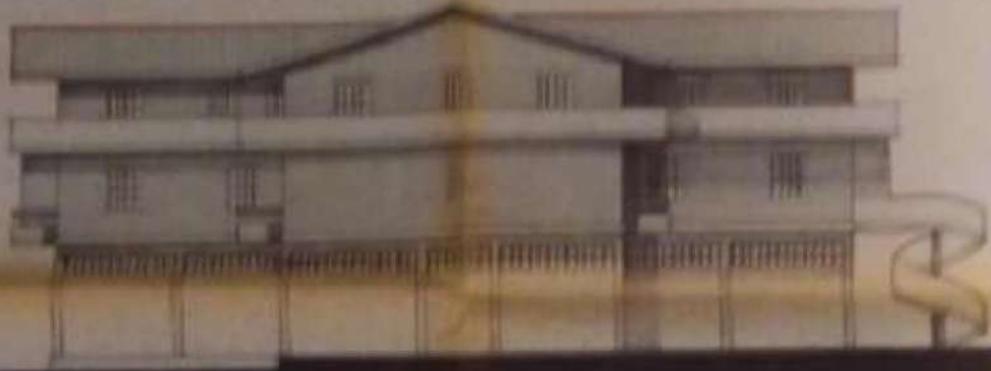
PIANO SECONDO



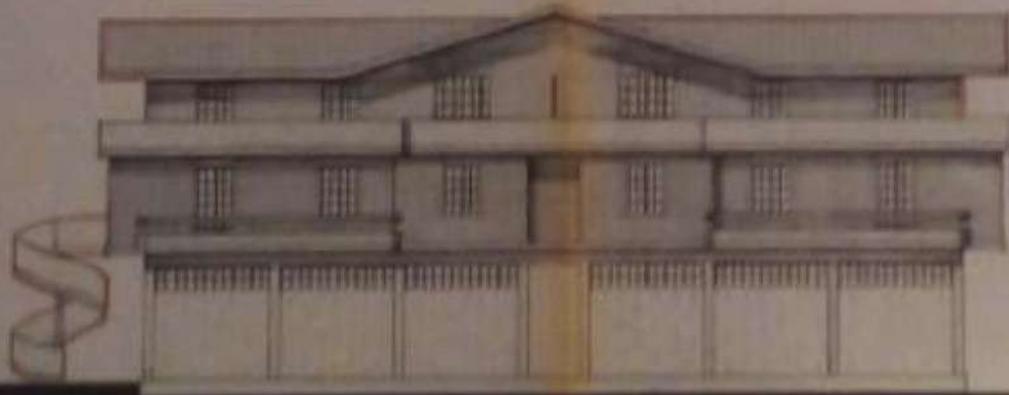
PIANO TERRENO



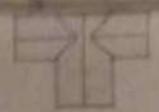
SEZIONE X-Y



PROSPETTO POSTERIORE

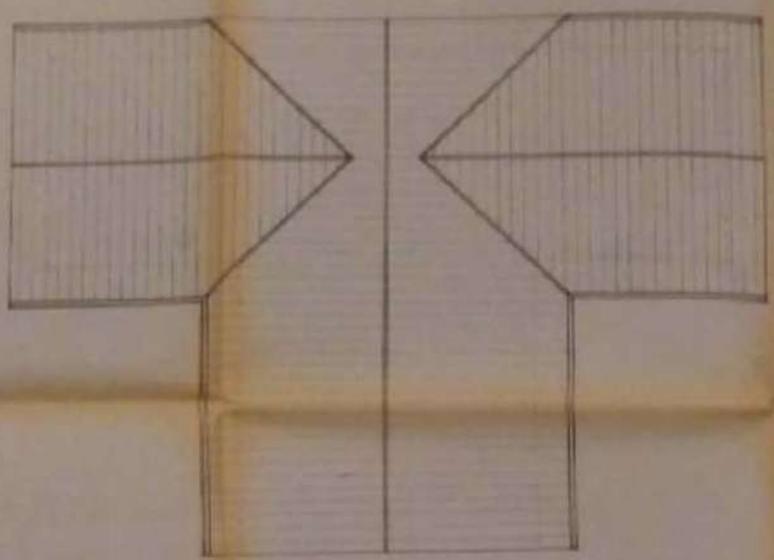


PROSPETTO ANTERIORE

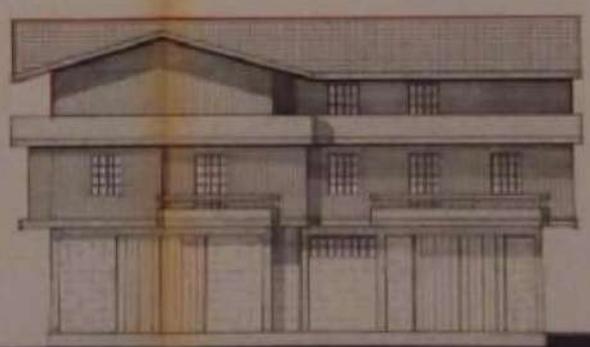


RILIEVO 1 500

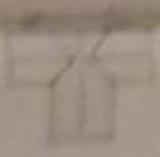
STRALCIO PLANIMETRICO



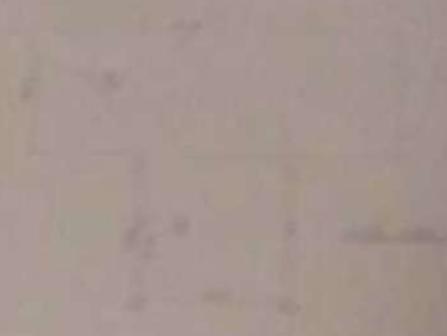
PIANTA COPERTURA



PROSPETTO LATERALE

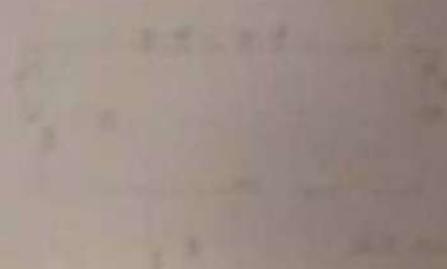


REVISED 1/5/50



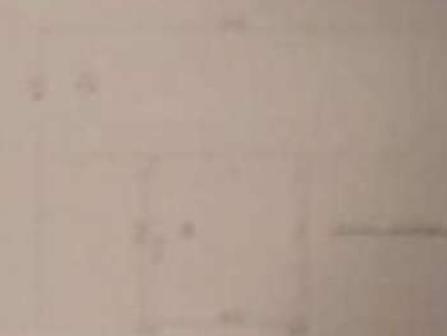
- 1. 10.00 x 10.00 = 100.00 sq
- 2. 10.00 x 5.00 = 50.00 sq
- 3. 10.00 x 2.50 = 25.00 sq
- 4. 10.00 x 1.25 = 12.50 sq
- 5. 10.00 x 0.625 = 6.25 sq

100.00 sq



- 1. 10.00 x 10.00 = 100.00 sq
- 2. 10.00 x 5.00 = 50.00 sq
- 3. 10.00 x 2.50 = 25.00 sq
- 4. 10.00 x 1.25 = 12.50 sq
- 5. 10.00 x 0.625 = 6.25 sq

100.00 sq



- 1. 10.00 x 10.00 = 100.00 sq
- 2. 10.00 x 5.00 = 50.00 sq
- 3. 10.00 x 2.50 = 25.00 sq
- 4. 10.00 x 1.25 = 12.50 sq
- 5. 10.00 x 0.625 = 6.25 sq

100.00 sq

100.00 sq