



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO **GEOM. FRANCESCO TURTURRO**
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
O/IEC 17024

comparabilità

TRIBUNALE DELLA SPEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE R.G. 17-2019

“ [REDACTED] ”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Giudice Delegato: Dott. Tiziana Lottini
Curatore: Dott. Giovanni Coppello
Perito Estimatore: Geom. Francesco Turturro

Valutatore Immobiliare certificato in base alle norme
UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza
UNI/PdR 19:2016 Raccomandazioni per la valutazione di
conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558

SOMMARIO

1. <u>PREMESSE</u>	3
2. <u>IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA</u>	3
3. <u>ATTIVITA' PERITALI SVOLTE</u>	3
<u>3.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto.</u>	3
<u>3.1.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari.</u>	3
<u>3.1.2 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Catasto.</u>	3
<u>3.2 Amministrazione Comunale di Liciana Nardi.</u>	4
<u>3.3 Stima del valore di mercato dei beni.</u>	4
4. <u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO</u>	4
<u>4.1 Individuazione della Superficie catastale.</u>	4
<u>4.2 Definizione della metodologia di stima.</u>	4
<u>4.3 Ricerca dei comparabili</u>	5
5. <u>ATTUALI PROPRIETARI</u>	5
6. <u>DOCUMENTI CATASTALI: ESTRATTO DI MAPPA E VISURA CATASTALE</u>	5
7. <u>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (confermato quello del 2019)</u>	7
8. <u>STIMA</u>	10
9. <u>RIEPILOGO GENERALE</u>	13
<u>Elenco Allegati:</u>	13
• <u>Atti di compravendita dei Comparabili</u>	13

1. PREMESSE

Con approvazione del 25.03.2024, la Dott. Tiziana Lottini autorizzava il curatore Dott. Coppello, come da istanza in pari data, alla nomina del sottoscritto valutatore al fine di determinare il più probabile valore di mercato di alcuni terreni i capo alla società fallita, meglio identificati al punto 2.

2. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA

Gli immobili, in capo alla Società oggetto della presente valutazione, risultano i seguenti:

- Lotto unico - “terreni”

<i>Comune</i>	<i>Catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>Quota oggetto di valutazione</i>	<i>categoria catastale</i>
Licciana Nardi	<i>Terreni</i>	53	887	1/1	Seminativo irriguo
	<i>Terreni</i>	54	357	1/1	Seminativo irriguo
	<i>Terreni</i>	54	358	1/1	Seminativo irriguo
	<i>Terreni</i>	54	359	1/1	Seminativo irriguo

3. ATTIVITA' PERITALI SVOLTE

3.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto.

3.1.1 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Ricerca corposa ed impegnativa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa al fine di individuare i possibili comparabili necessari per la valutazione dell'immobile (vedi dettaglio capitolo 4.3.2).

3.1.2 Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Catasto.

Richiesta ed estrazione mappe, visure.

3.2 Amministrazione Comunale di Licciana Nardi.

Attività di conferma del certificato di destinazione urbanistica (allegato 3).

3.3 Stima del valore di mercato dei beni.

Il tutto è descritto nel capitolo 4 che segue.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente RVI è stata effettuata mediante le seguenti fasi:

- Individuazione della superficie catastale indicata in visura (capitolo 4.1);
- Ricerca dei comparabili e stima (capitolo 4.2)

4.1 Individuazione della Superficie catastale

Estrapolazione dalla visura catastale

4.2 Definizione della metodologia di stima.

Tutti i lotti sono stati stimati con il solito criterio.

Il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato.

*“Questo livello può essere rappresentato dal **prezzo medio** degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).*

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO **GEOM. FRANCESCO TURTURRO**
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
O/IEC 17024

Comparabilità

4.3 Ricerca dei comparabili

Per poter applicare tale metodologia è indispensabile effettuare una ricerca puntuale di immobili compravenduti in un arco temporale prossimo alla data della valutazione.

5. ATTUALI PROPRIETARI

Dati della richiesta	Denominazione [REDACTED] Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MASSA
Soggetto individuato	IL MASERO S.R.L. con sede in AULLA C.F.: 00953030111

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI			2015 Repertorio n.: 17641 Rogante: CONSOLI LUCIO Sede: AULLA
Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE #HATTO NOTAR MORICHEL I VENTRE DEL 10 OTTOBRE 2013 REP. N. 85848 (n. 3005/1/2015)			

6. DOCUMENTI CATASTALI: ESTRATTO DI MAPPA E VISURA CATASTALE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha arc ca			Dominicale	Agrario			
1	53	887		-	SEMIN IRRIG	1	56	09	I16A	Euro 35,63 L. 68.991	Euro 17,38 L. 33.654	FRAZIONAMENTO del 18/04/1991 in atti dal 28/06/1991 (n. 899.1/1991)	
2	54	357		-	SEMIN IRRIG	2	22	09	I16A	Euro 10,04 L. 19.439	Euro 5,13 L. 9.941	Impianto meccanografico del 07/07/1970	
3	54	358		-	SEMIN IRRIG	1	38	50	I16A	Euro 24,46 L. 47.355	Euro 11,93 L. 23.100	Impianto meccanografico del 07/07/1970	
4	54	359		-	SEMIN IRRIG	1	24	18	I16A	Euro 15,36 L. 29.741	Euro 7,49 L. 14.508	Impianto meccanografico del 07/07/1970	



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato



7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (confermato quello del 2019)



COMUNE DI LICCIANA NARDI
Provincia di Massa Carrara
Settore Governo del Territorio e Sicurezza

Prot. 8640
Licciana Nardi 02/12/2019

OGGETTO: C.D.U. art.30 D.P.R. 6.6.2001 n°380

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visti gli atti d'ufficio in suo possesso;
Richiamate le disposizioni di cui all'art.30 del D.P.R.6.6.2001 n°380;
Visto il Regolamento Urbanistico;

Richiamate la deliberazione di Consiglio Comunale n°65 del 18.12.1998 di adozione del Piano Strutturale e la deliberazione Consiglio Comunale n°22 del 30.04.1999 di definitiva approvazione;

Richiamate, altresì, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26.02.2001 di adozione del Regolamento urbanistico e la deliberazione di Consiglio Comunale n°41 del 10.08.2001 di definitiva approvazione;

Richiamata la **convenzione di lottizzazione, rep. N. 20969, raccolta n. 7322**, rogante notaio Dott. Vertere Morichelli, sottoscritta in data 11/01/1994, registrata ad Aulla il 24/01/1994 n. 42 e trascritta a Massa il 26/01/1994 n. 700.

Premesso che ai sensi dell'art.55, comma 5, della L.R. 1/2005 la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi;

Dato atto che alla scadenza del quinquennio di efficacia del Regolamento Urbanistico il Comune, redatto il monitoraggio sugli effetti, ha revisionato lo strumento urbanistico con una variante generale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19.07.2007 e definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio **n.9 del 08/02/2008**;

Visto il piano di lottizzazione denominato "Il Masero" e relative norme di attuazione adottato con deliberazione C.C. n. 66 del 28.11.2002 e definitivamente approvato con deliberazione C.C. n. 45 del 24.09.2003;

Vista la **convenzione per lottizzazione ad iniziativa privata per interventi residenziali REP.N. 49.264**, rogante Dott. Francesco Calabrese De Feo Notaio, tra le parti Geom. Luigi Ferdani, nella qualità di responsabile del Settore Assetto e Uso del Territorio del Comune di Licciana Nardi, e i Sig. Fiasella Mario legale rappresentante della società Il Masero srl, Rosi Giovanni legale rappresentante della "Società Cooperativa Edilizia Paolo VI a R.L.", Terenzoni Leandro e Terenzoni Mauro legali rappresentanti della società "Terenzoni Renato & figli s.n.c. impresa di costruzioni,

Comune di Licciana Nardi. Prot. N. 0004380 del 22-05-2020 in partenza

sottoscritta in data **04/02/2004**, registrata a La Spezia il 16/02/2004 n.240, trascritta a Massa il 20/02/2004 n.1967.

CERTIFICA

Che i sotto elencati immobili hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **F.54 particelle 799, 870, 871, 872, 876, 941, 942, 985, 986, 988, 990, 991, 992, 994, 996, 997, 998, 1064 e 1065:** inserite in zona omogenea **O.PL**, regolate da uno strumento attuativo, piano di lottizzazione ad iniziativa privata, definitivamente approvato con deliberazione C.C. n. 45 del 24.09.2003 e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art. 64 del R.U. vigente;

Le stesse particelle sono oggetto di trasferimento al Comune di Licciana Nardi ai sensi degli artt. 3 e 4 della convenzione di lottizzazione, REP.n. 49.264, redatta in data 04/02/2004, rogante Dott. Francesco Calabrese De Fco Notaio, registrata a La Spezia il 16/02/2004 n.240, che impongono al lottizzante la cessione delle aree necessarie e la realizzazione delle opere di urbanizzazione costituite da: - sistemazione dei parcheggi; - percorsi pedonali; - alberature; illuminazione pubblica; strade interne; verde pubblico attrezzato; - fognatura bianca; - fognatura nera; - acquedotto; - rete elettrica; - rete telefonica.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione risultano solo in parte realizzate e NON collaudate.

- **F.54 particelle 357, 358, 359:** inserite in Area agricola produttiva di interesse storico – ambientale “E2” e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell’art. 34 del R.U. vigente. Le particelle 357, 358 e parte della particella 359 ricadono in area tutelata per legge ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs 42/2004, lett. C) i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- **F.53 particella 887:** area “bianca” con edificabilità di 0,03 mc./mq. ai sensi dell’art. 4 della L. 10 del 1977 dal 22/02/2013, allo scadere del quinquennio dalla data di approvazione della variante generale al RU avvenuta con deliberazione di C.C. n. 9 del 08/02/2008, esecutiva dal 22/02/2008;

Stralcio RU comunale vigente:

34. Aree agricole produttive di interesse storico-ambientale E2

Corrispondono alle Aree agricole produttive di interesse storico ambientale come individuate e definite dal Piano Strutturale, e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dello stesso.

E' prescritta la tutela e la conservazione degli elementi e caratteri che determinano l'interesse storico-ambientale, e cioè delle sistemazioni di valore paesistico-ambientale connesse a forme di coltivazione di origine storica (cigionamenti, terrazzamenti, sentieri e percorsi storici e di valore ambientale, arginature, delimitazioni in materiali tradizionali, filari alberati e confinature vegetali, ecc.).

E' prescritta in ogni caso cautela e attenzione nell'inserimento ambientale degli interventi urbanistico - edilizi e delle attività, in considerazione del significativo rapporto con gli insediamenti di origine storica armonicamente relazionati all'ambiente circostante, quale elemento caratterizzante il paesaggio rurale, oppure di contesti complessivi di particolare pregio paesistico e panoramico, oppure di specifici vincoli ambientali sovraordinati.

Oltre a quanto indicato al precedente articolo 32 (Interventi ammessi e interventi non ammessi), si prescrive quanto segue:

- *non è ammessa la trasformazione dei caratteri dei luoghi come determinati dalle forme di coltivazione tradizionali e storiche, quali terrazzamenti, cigionamenti, muretti a secco, confinature e delimitazioni in materiali tradizionali o vegetali, arginature, sentieri e percorsi storici e di valore ambientale, filari alberati, metodi colturali, ecc.;*

- è vietato il trasferimento di volume in queste aree per la realizzazione di annessi agricoli o addizioni agli stessi attraverso gli interventi di recupero volumetrico (RV) ammessi ai sensi dei successivi artt. 39 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente), 40 (Interventi ammessi in relazione al valore, alle dimensioni, alle destinazioni d'uso) e 41 (Interventi di recupero volumetrico), qualora il richiedente disponga di terreni posti nelle Aree agricole produttive; è invece consentito, attraverso gli stessi interventi, il trasferimento di volume nelle Aree agricole produttive;
- la realizzazione o installazione di annessi agricoli e l'installazione di manufatti temporanei, di cui al successivo capo III, sono consentite alle aziende agricole se non dispongano di superficie fondiaria nelle Aree agricole produttive;
- la realizzazione o installazione di annessi agricoli di cui al successivo capo III, al di fuori delle aziende agricole, è consentita fino ad un massimo di 30 mc, in prossimità di centri o nuclei rurali o con modalità che non risultino visibili dalle principali strade pubbliche;
- non è consentita, al di fuori delle aziende agricole, l'installazione dei manufatti precari di cui al successivo art. 50 (Manufatti precari);
- negli interventi edilizi di cui sopra, compatibilmente con le esigenze di corretto orientamento e soleggiamento, si dovranno preferire siti marginali alle aree aperte e libere a coltivazione, in prossimità della viabilità secondaria e delle aree con vegetazione ad alto fusto;
- reti tecnologiche ed opere pubbliche devono essere interrate o mimetizzate con vegetazione o materiali naturali (pietre, steccati, ecc.).

La dichiarazione di non disponibilità di terreni posti nelle Aree agricole produttive, di cui ai precedenti punti 2 e 3, deve essere resa al momento della presentazione delle pratiche edilizie nei modi stabiliti dal Regolamento Edilizio.

Stralcio RU vigente:

Art. 64. Piani urbanistici attuativi adottati o in corso di esecuzione

Le aree, individuate in cartografia con la sigla preceduta da 0. (0.PL; 0.PR), sono regolate da uno strumento attuativo precedentemente adottato. Esse restano vincolate ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni contenute nello strumento attuativo stesso, salvo per le parti eventualmente modificate dal Regolamento Urbanistico, per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo.

In particolare per i piani di lottizzazione vigenti sono confermati i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso previsti dalle relative convenzioni; è facoltà dell'amministrazione comunale autorizzare varianti all'assetto planivolumetrico nel rispetto delle volumetrie e delle destinazioni previste dalle convenzioni stesse.

Per i piani di recupero vigenti valgono le classificazioni di valore e le categorie di interventi ammissibili definite dai piani di recupero stessi, anche se difformi dai criteri e dalle norme del presente Regolamento.

Ai sensi della legge 457/78, è ammessa la presentazione di varianti ai piani di recupero esistenti, anche da parte di privati.

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380 del 6.6.2001, a:
Geom. Francesco TURTURRO, per gli usi consentiti dalla legge.

Il Responsabile del Settore
Arch.  Francesco

COMUNE DI LICCIANA NARDI
(Messa Carrarese)

Comune di Licciana Nardi, Prot. N. 0004380 del 22-05-2020 in partenza



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

8. STIMA

COMPARABILI

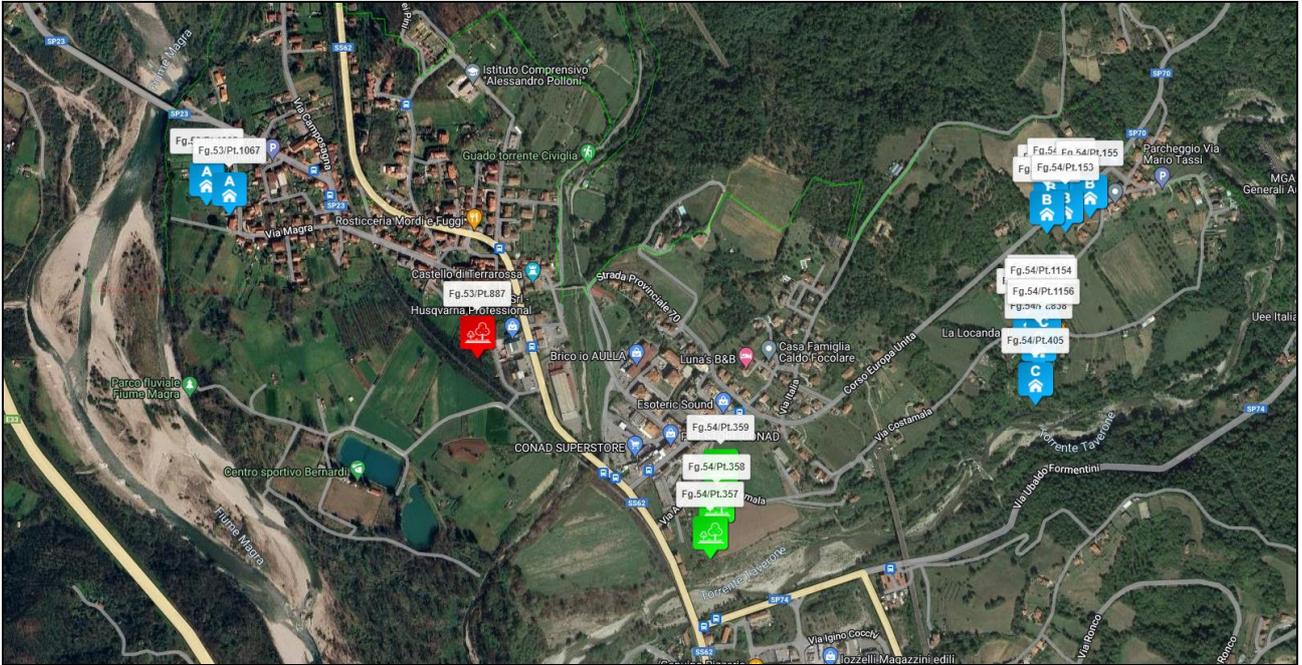


Figure 1 - Inquadramento comparabili



Figure 2 - Ingrandimento Comparabile A



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

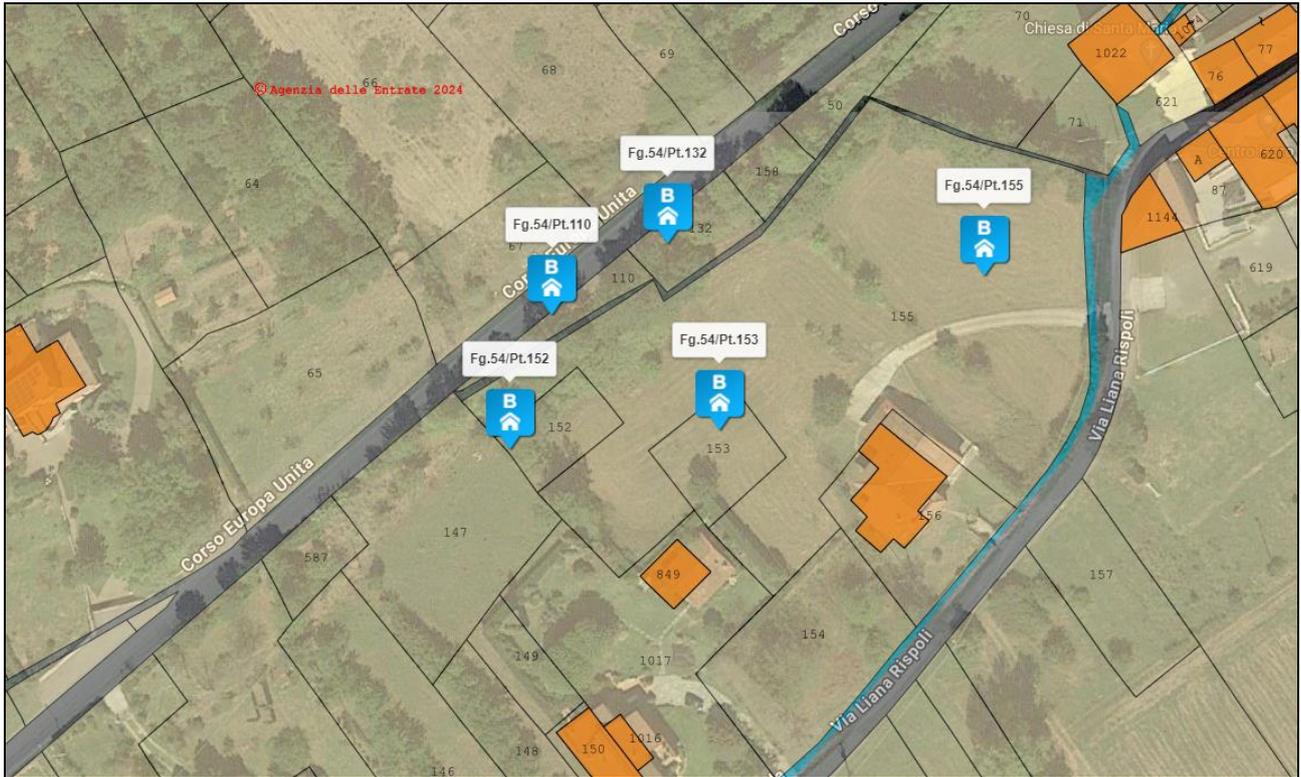


Figure 3 - Ingrandimento Comparabile B

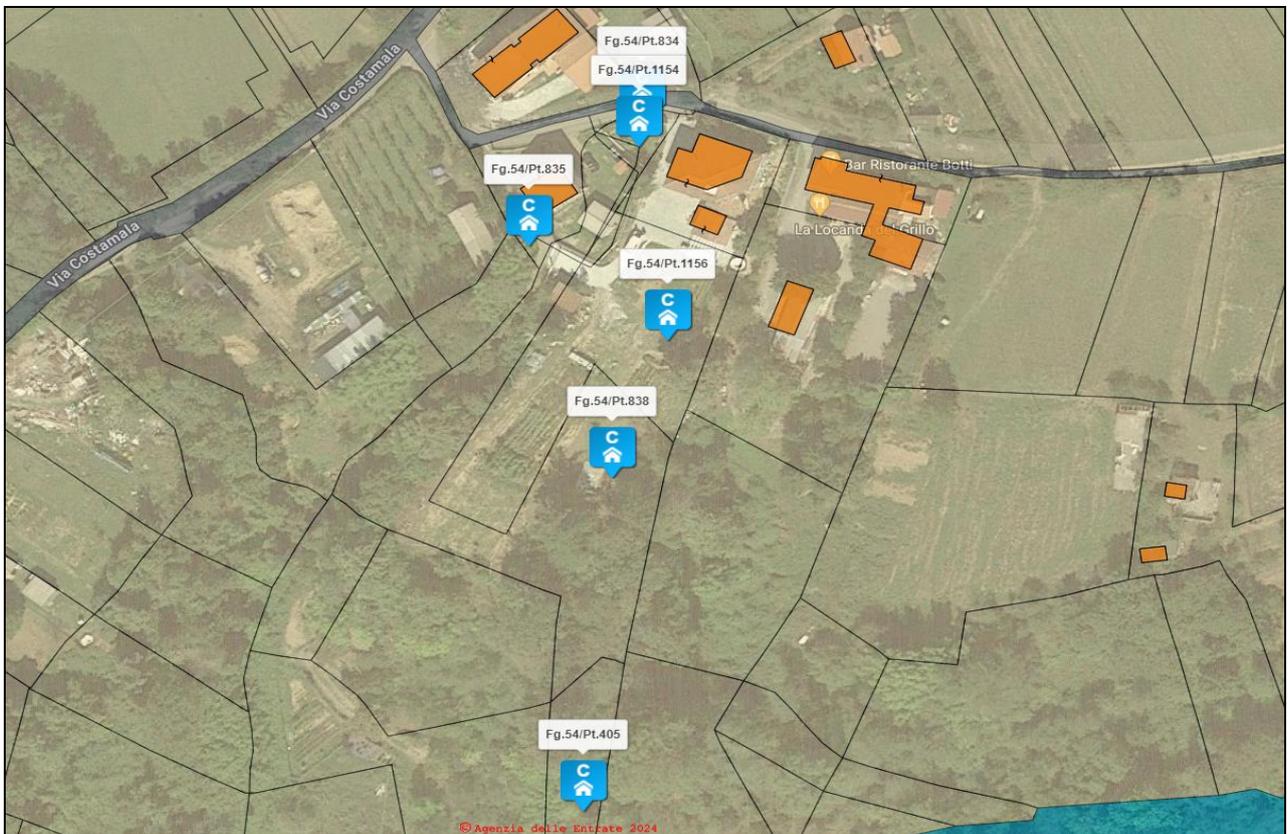


Figure 4 - Ingrandimento Comparabile C



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

N. PROGR	ANNO TRASCR.	REG. PART.	DATA ATTO	FOGLIO	MAPPALE	SUP. CAT.	PREZZO	PREZZO €/MQ.	Destinazione
A	2023	8701	18/10/23	53	1065	1422	€ 7 000,00	€ 3,39	Zona FA
				53	1067	644			
B	2023	8480	24/10/23	54	110	170	€ 6 500,00	€ 1,22	Mq. 5309 vengono indicati nell'atto "art. 1 lettera C" ricadenti in zona verde privato - analoga alla zona di valutazione
				54	132	300			
				54	152	272			
				54	153	360			
				54	155	5379			
C	2023	8480	24/10/23	54	405	681	€ 5 900,00	€ 1,30	Zona Agricola
				54	835	30			
				54	838	2434			
				54	1156	1397			

Dall'analisi dei dati sopra si ritiene di poter considerare i **Comparabili A e B** per i mappali 357-358-359 con predominanza al Comparabile A, mentre il comparabile C viene utilizzato per la valutazione del mappale 887.

Numero	Comune	Dati catastali	Superficie	Valore di mercato (€/Mq)	Valore di mercato (€)	Destinazione di Piano Urbanistico Comunale
1	Licciana Nardi	Foglio 53 mappale 887	5609	€ 1,50	€ 8 413,50	Bianca
2	Licciana Nardi	Foglio 54 mappale 357	2209	€ 3,00	€ 25 431,00	Agricola - E2
3	Licciana Nardi	Foglio 54 mappale 358	3850			
4	Licciana Nardi	Foglio 54 mappale 359	2418			
					€ 33 844,50	

9. RIEPILOGO GENERALE

Come meglio dettaglio nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato è pari a:

- Relativamente al mappale 887 del foglio 53: € 8.400,00 per una superficie di mq. 5.609.
- Relativamente al mappale 357-358-359 del foglio 54: € 25.400,00 per una superficie di mq. 8.477.

Bolano, lì 16.04.2024

Il Perito Estimatore nominato

Geom. Francesco TURTURRO



Elenco Allegati:

- Atti di compravendita dei Comparabili

TRIBUNALE DELLA SPEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE R.G. 17-2019
“FALLIMENTO IL MASERO S.R.L.”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

ALLEGATO

“COMPARABILE A”



Giudice Delegato: Dott. Tiziana Lottini
Curatore: Dott. Giovanni Coppello
Perito Estimatore: Geom. Francesco Turturro

Valutatore Immobiliare certificato in base alle norme
UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza
UNI/PdR 19:2016 Raccomandazioni per la valutazione di
conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558

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

Data 16/04/2024 Ora 08:23:01

Ispezione telematica

per titolo telematico
Richiedente TRTFNC

Ispezione n. T22537 del 16/04/2024

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 10769
Registro Particolare 8701

Data di presentazione 03/11/2023

Documento composto da 12 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-MRCVTR50B01A271N

Firmatario Notaio

Scadenza 07/09/2026

Repertorio n.94493

Raccolta n.28983

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre il giorno diciotto del mese di
ottobre in Aulla, nel mio studio, alle ore dieci e minuti
venti

18 ottobre 2023

Avanti a me Dottor Vertere Morichelli Notaio in Aulla, con
studio in Viale Resistenza n.40, iscritto al Ruolo dei
Distretti Notarili riuniti di La Spezia e Massa

Sono comparsi i Signori:

- [REDACTED]
(millenovecentoquarantasei) e domiciliato per la carica ove
infra

il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua
esclusiva qualità di socio accomandatario e legale
rappresentante della Società:

- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

giusta i poteri conferiti dai patti sociali

- [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

sono variati; dichiara altresì che i terreni trasferiti non sono stati distrutti, danneggiati o percorsi dal fuoco.

Art.2) Quanto sopra viene venduto ed acquistato con riferimento all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, usi azioni e ragioni così e come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere per averlo acquistato con atto a mio rogito in data 26 luglio 1991 rep.14152 regolarmente registrato e trascritto a Massa il 14 agosto 1991 al n.4733 di form. sotto la precedente denominazione.

Le parti si danno reciprocamente atto:

- che la parte venditrice garantisce che il terreno è immune da vizi occulti relativi in particolare a materiali inquinanti di qualsiasi genere posti nel sottosuolo;
- che per quanto sopra sono qui richiamati i contenuti degli artt. da 1490 a 1495 c.c.;
- che detti terreni di fatto non hanno indice in quanto soggetti ad inondazioni (legge Galasso).

Art.3) Il possesso da oggi; da oggi, pertanto benefici ed oneri decorreranno rispettivamente a profitto e carico della parte acquirente.

Art.4) Il prezzo della presente vendita convenuto e stabilito in euro 7.000 (settemila) sono stati già pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice come questa

dichiara.

Pertanto, la parte venditrice rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo dell'intero prezzo di vendita.

Le parti rinunciano all'ipoteca legale e dichiarano di non aver voluto depositare il prezzo suddetto al Notaio rogante.

Ai sensi del D.L. 223/2006 convertito in Legge n.248/2006 e ai sensi del D.P.R. 445/2000 le parti, consapevoli delle sanzioni penali per dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che il prezzo è stato regolato con un bonifico postale in data 17 ottobre 2023 da Poste Italiane spa filiale di Terrarossa;

- che la presente cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione.

Art.5) La parte venditrice garantisce la buona e legittima proprietà di quanto trasferito e che il medesimo è libero, da pesi, vincoli, oneri iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario essere tenuta all'evizione come per legge.

Art.6) Le parti esonerano il competente conservatore dei registri Immobiliari da ogni responsabilità.

Art.7) Le spese del presente atto e sue consequenziali tutte sono a carico della parte acquirente.

Le parti mi hanno espressamente dispensato dall'effettuare le visure ipotecarie dal 17 ottobre 2023 ad oggi.

La parte venditrice prende atto che con il trasferimento suddetto si potrebbe creare una plusvalenza ai sensi dell'art.67 del D.P.R. 917/86 che dovrà essere denunciata come reddito diverso nella prossima dichiarazione dei redditi.

Il presente atto è soggetto ad IVA.

Art.8) La parte venditrice dichiara che non esistono persone od Enti che possano esercitare il diritto di prelazione previsto dalla legge; dichiara altresì, con riferimento a quanto trasferito:

- che non avendo nè creditori nè controversie in corso, non ci sono soggetti che potrebbero iscrivere ipoteche e/o trascrivere formalità pregiudizievoli;

- che non ha compiuto alcun atto di disposizione;

- che si obbliga a non compiere alcun atto di disposizione;

- che non si trova in stato di insolvenza così come definita dall'art.5 del RD 267/42 cioè non si trova in una situazione di impotenza, strutturale e non soltanto transitoria a soddisfare regolarmente e con mezzi normali le proprie obbligazioni;

- che sia in caso di dichiarazione mendace sia in caso di inadempimento degli obblighi suddetti, si assume ogni responsabilità per il pregiudizio arrecato alla parte

acquirente obbligandosi al risarcimento dell'eventuale relativo danno.

Le parti tutte dichiarano:

- con riferimento alla vigente normativa relativa alla protezione dei dati personali

. di aver preso visione dell'informativa ricevuta, di averla accettata e di avere pertanto espresso pieno consenso al trattamento delle categorie particolari dei loro dati personali così come indicati nell'informativa stessa;

- con riferimento alla normativa antiriciclaggio

. di non essere politicamente esposte;

. che lo scopo e la natura dell'operazione qui perfezionata sono esattamente quelli risultanti dal presente atto;

. che le parti sostanziali i cui dati identificativi sono quelli sopra indicati, sono le titolari effettive dei rapporti giuridici in oggetto e dell'operazione perfezionata col presente atto.

Sono le ore dieci e minuti quaranta.

Atto scritto parte di mio pugno e parte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia su due fogli per pagine sette del quale ho dato lettura ai comparenti i quali meco si firmano dopo averlo dichiarato conforme alla loro volontà.

[REDACTED]

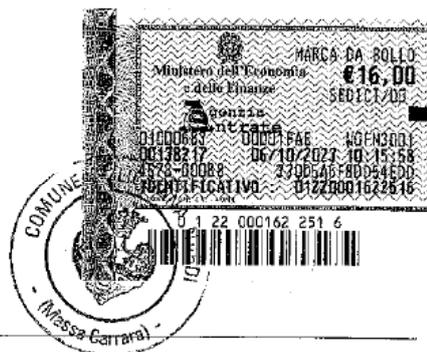
[REDACTED]

Allegato A al N. 28983 di raccolta



COMUNE DI LICCIANA NARDI
Provincia di Massa Carrara

SETTORE 3
LL.PP.
GOVERNO DEL TERRITORIO E SICUREZZA



OGGETTO: C.D.U. art.30 D.P.R. 6.6.2001 n°380

Prot.: vedi segnatura informatica

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la richiesta di **Prot. n. 8949 del 28/09/2023** presentata dal Geom. [REDACTED]
Visti gli atti d'ufficio in suo possesso;
Richiamate le disposizioni di cui all'art.30 del D.P.R.6.6.2001 n°380;
Richiamate la deliberazione di Consiglio Comunale n°65 del 18.12.1998 di adozione del Piano Strutturale e la deliberazione Consiglio Comunale n°22 del 30.04.1999 di definitiva approvazione;
Richiamate la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26.02.2001 di adozione del Regolamento urbanistico e la deliberazione di Consiglio Comunale n°41 del 10.08.2001 di definitiva approvazione;
Dato atto che alla scadenza del quinquennio di efficacia del Regolamento Urbanistico il Comune, redatto il monitoraggio sugli effetti, ha revisionato lo strumento urbanistico con una variante generale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19.07.2007 e definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio n.9 del 08/02/2008;
Vista la deliberazione di giunta dell'Unione Numero 39 del quattro Aprile 2019 con oggetto: "L.R. 65/2014 - ART. 23 - COMMA 7 - APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE";
Dato atto che con deliberazione di C.C. n. 9 del 10/04/2019 il Comune di Licciana Nardi ha adottato il PSI ai sensi degli artt. 18, 19, 20 e 23 della L.R. 65/2014 e s.m.i. definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 19/02/2021, diventato vigente con pubblicazione B.U.R.T. n. 44 del 03/11/2021;

Visto il Regolamento Urbanistico;

CERTIFICA

Che i sottoelencati immobili sono inseriti come segue nel vigente R.U. del Comune di Licciana Nardi:

- **F.53 particella 1065:** inserita per circa mq. 228 in zona omogenea "B1", che corrisponde a **insediamenti di recente formazione in ambito urbano** come individuate e definite dal vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art. 19, e la restante parte in zona di **valorizzazione ambientale "FA"** come individuate e definite dal vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art.24.

In merito alla vincolistica la stessa ricade in:

- *Vincolo paesaggistico tutelata per legge ai sensi dell'art.142 del D. Lgs 42/2004, lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua*

- **F.53 particella 1067:** inserita per circa mq. 378 in zona omogenea "B1", che corrisponde a **insediamenti di recente formazione in ambito urbano** come individuate e definite dal vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art. 19, e la restante parte in zona di **valorizzazione ambientale "FA"** come individuate e definite dal vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art.24.

In merito alla vincolistica la stessa ricade in:

- *Vincolo paesaggistico tutelata per legge ai sensi dell'art.142 del D. Lgs 42/2004, lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua*

Stralcio RU comunale vigente:

19. Sottozona omogenea B1

Corrisponde a insediamenti di recente formazione in ambito urbano.

Gli interventi edilizi ammessi, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, MO1, MO2 e MS;
- restauro e risanamento conservativo, RRC;
- ristrutturazione edilizia (RE) compreso la RE1, RE2 e RE3;
- ristrutturazione urbanistica, RU;
- sostituzione edilizia;
- addizione per la bioedilizia, ADB;

Le categorie d'intervento sono definite dall'art. 47 Regolamento Edilizio vigente.

Parametri ed indici edilizi: per gli interventi ammessi valgono i seguenti indici e parametri:

- RC = 40%
- If = 6,7 mc/mq
- Ri = 60%
- altezza massima = ml 7.00, salvo il caso di maggiori altezze preesistenti nel lotto
- distanza fra pareti con finestre = ml 10.00
- distanza dai confini privati in caso di ampliamento = come da Codice Civile purché non si realizzino finestre o aperture
- distanza dai confini di aree pubbliche = ml 5.00
- distanza dalle strade = ml 5.00 o in allineamento con i fabbricati esistenti, fatte salve le norme del Codice della Strada
- Spazi di sosta privati minimi di mq.10 per ogni 100 mc di costruzione

24. Aree di valorizzazione ambientale FA

In queste aree il Comune promuoverà, regolandoli con apposito strumento attuativo di propria iniziativa, interventi di riqualificazione volti a favorire il recupero ambientale e la fruizione, nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi e del paesaggio e nei limiti di compatibilità con le esigenze di tutela dell'ambiente e dei corsi d'acqua, le valutazioni sul rischio idraulico e le prescrizioni e zonizzazioni dell'Autorità di Bacino del fiume Magra.

Sono ammesse pertanto le seguenti funzioni pubbliche, di uso pubblico e private, in quanto ritenute idonee a contribuire alla riqualificazione ambientale e a favorire la fruizione territoriale:

- sportive e ricreative;
- sociali e culturali;
- espositive, folcloristiche, di spettacolo e simili;
- percorsi e spazi di sosta, aree a parco, e simili.

Per le funzioni e finalità indicate sono consentiti i seguenti interventi:

- le opere di tutela dei corsi d'acqua e di protezione dal rischio idraulico (arginature, gabbionature, movimenti di terra, ecc.);
- le opere di sistemazione ambientale (movimenti di terra di piccole dimensioni, piantumazioni, arredi vegetali, spazi di sosta, percorsi pedonali e ciclabili naturali, ecc.);
- la sola realizzazione o installazione di impianti e attrezzature all'aperto (attrezzature sportive, strutture espositive, percorsi e aree di gioco, ecc.), e pertanto la consistenza degli assetti edilizi dovrà essere limitata al recupero degli edifici esistenti, secondo le classificazioni di valore indicate nelle tavole del Regolamento Urbanistico e dallo strumento attuativo e le conseguenti categorie d'intervento ammesse.

Nuovi volumi edilizi potranno essere ammessi per le sole opere di dotazione o adeguamento tecnico, igienico e funzionale strettamente necessarie ad impianti, attrezzature ed installazioni all'aperto.

Sono ammesse la riqualificazione e l'adeguamento delle residenze esistenti, limitatamente al recupero degli edifici esistenti, senza aumento del numero delle unità abitative.

Sono ammessi la riqualificazione, l'adeguamento e lo sviluppo, limitatamente al recupero degli edifici esistenti, delle attività agricole esistenti ed attività ad esse connesse, escluso l'insediamento di nuove aziende e l'aumento del numero delle stesse.

Il piano attuativo potrà individuare ambiti a funzione agricola dove, in relazione ai valori ambientali, alle caratteristiche orografiche e alla presenza aziendale, potrà prevedere la possibilità di nuove costruzioni per annessi agricoli, opportunamente regolamentati per localizzazione, tipologia, uso di materiali naturali, ecc. e commisurati alle effettive esigenze aziendali.

Le previsioni per queste aree si attuano a mezzo di interventi diretti di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto stabilito da uno strumento attuativo di iniziativa comunale o esteso ad ogni intera area, che dovrà:

- suddividere l'area, indicando le varie funzioni e destinazioni ammesse, e provvedere alle necessarie localizzazioni;
- localizzare in particolare gli spazi e i percorsi pubblici, distinguendoli dagli spazi e dagli edifici privati;
- definire percorsi pubblici o di uso pubblico lungo i corsi d'acqua, adeguatamente sistemati con alberature, luoghi di sosta, beverande e gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua;
- precisare gli assetti urbanistico-edilizi e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, provvedendo a precisare e completare la classificazione di valore dello stesso;
- definire gli interventi di sistemazione idraulica e di sistemazione e riqualificazione ambientale, e le modalità di attuazione degli stessi;
- indicare il coordinamento degli interventi.

In attesa dello strumento attuativo sono ammessi:

- la coltivazione agricola e l'allevamento;
- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, senza mutamento della destinazione d'uso, secondo quanto indicato dal Regolamento Urbanistico o, per gli edifici privi di classificazione da parte dello stesso Regolamento Urbanistico, fino alla categoria RE1 come definita dal Regolamento Edilizio.

In considerazione delle caratteristiche delle aree e degli obiettivi in esse perseguiti, e ai fini della tutela e riqualificazione ambientale, non sono in ogni caso ammessi i depositi di materiali, anche a cielo aperto.



Il presente certificato viene rilasciato ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380 del 6.6.2001, al Geom. XXXXXXXXXX gli usi consentiti dalla legge.

Licciana Nardi, li 06/10/2023



Il responsabile del procedimento
Geom. Andrea Duranti

A handwritten signature in black ink, appearing to be "A. Duranti", written over the text of the responsible official.

Il responsabile del settore
Francesco Pennelli Architetto

A handwritten signature in black ink, appearing to be "F. Pennelli", written over the text of the responsible official.



Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento cartaceo, ai sensi dell'articolo 20 comma 3 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, che consta di dodici pagine rilasciata dal Dottor Vertere Morichelli, Notaio in Aulla. Aulla, 30 ottobre 2023.

TRIBUNALE DELLA SPEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE R.G. 17-2019
“FALLIMENTO IL MASERO S.R.L.”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

ALLEGATO

“COMPARABILE B”



Giudice Delegato: Dott. Tiziana Lottini
Curatore: Dott. Giovanni Coppello
Perito Estimatore: Geom. Francesco Turturro

Valutatore Immobiliare certificato in base alle norme
UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza
UNI/PdR 19:2016 Raccomandazioni per la valutazione di
conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558

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

Data 16/04/2024 Ora 08:49:52

Ispezione telematica

Ispezione n. T29390 del 16/04/2024

per titolo telematico
Richiedente TRTFNC

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 10500
Registro Particolare 8480

Data di presentazione 27/10/2023

Documento composto da 27 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-DLCTMS72S11H501A

Firmatario Notaio

Scadenza 11/09/2026



-----"COMPRAVENDITE"-----

----- - REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventitre ed il giorno ventiquattro del mese di ottobre, in Massa (MS), Piazza Aranci n. 31.-----

----- 24 ottobre 2023 -----

Avanti a me Dottor TOMMASO DE LUCA, Notaio in Massa, con studio in Massa (MS), Piazza Aranci n. 31, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, senza la presenza dei testimoni in quanto non richiesti,-----

-----sono personalmente comparsi:-----

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale procuratrice dei figli signori:-----

--- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] e -----

--- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

giusta procura generale a rogito Notaio Pallottino Domenico di Forte dei Marmi in data 24 agosto 2023, rep. n. 3.429 racc. n. 2.413, registrato a Lucca in data 24 agosto 2023 al n. 4.249 e che in copia autentica informatica da me Notaio certificata conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale, omessane da me Notaio la lettura per espressa e concorde volontà dei Componenti.----

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED].-----

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Certo io Notaio dell'identità personale dei Componenti.-----
Stato civile delle parti (a dichiarazione delle medesime, come sopra costituite):-----

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I Componenti quindi con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:-----

----- Art. 1° -----

-----PRIMA VENDITA-----

I signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], come sopra rappresentati, ciascuno in ragione di una quota di comproprietà pari a 1/2 (un mezzo) ed entrambi congiuntamente per l'intero, vendono e trasferiscono con le più ampie garanzie di

legge al signor ██████████ ████████ che accetta ed acquista la piena proprietà sui seguenti immobili situati in Comune di Licciana Nardi (MS), Via Costamala n. 37 (in Catasto Via Costamala snc) e più precisamente:-----

a) - porzione di fabbricato ad uso civile abitazione composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio e portico al piano terra e da disimpegno, locali sottotetto, due bagni, ripostiglio e terrazzo al piano primo. Confina con subalterni 1 e 5 da più lati, salvo se altri.-----

Quanto descritto alla presente lettera a) appare graficamente rappresentato nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati in data 14 marzo 2013 prot. n. MS0022959.-----

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Licciana Nardi (MS), esattamente in ditta alla parte venditrice, come segue:- Foglio 54, particella 156 subalterno 7, categoria A/7, classe 2, vani 12, RC Euro 1.301,47;-----

b) - porzione di fabbricato ad uso garage di pertinenza composta da un vano al piano terra con annesso di pertinenza esclusiva un locale ad uso cantina al piano seminterrato. Confina con subalterni 7 e 5 da più lati, salvo se altri.-----

Quanto descritto alla presente lettera b) appare graficamente rappresentato nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati in data 2 aprile 2007 prot. n. MS0039268.-----

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Licciana Nardi (MS), esattamente in ditta alla parte venditrice, come segue:- Foglio 54, particella 156 subalterno 1, categoria C/6, classe 4, mq. 64, RC Euro 138,82;-----

c) - appezzamento di terreno della superficie di complessivi catastali metri quadrati seimilaquattrocentottantuno (mq. 6.481), ricadente, per dichiarazione delle parti come sopra costituite, per una porzione di metri quadrati millecentosettantadue (mq. 1.172) in zona omogenea "B1" e per una porzione di metri quadrati cinquemilatrecentonove (mq. 5.309) in zona verde privato. Confina nel suo insieme con strade e particelle 158, 50, 70, 71, 156, 154, 849, e 147, salvo se altri.-----

Distinto al Catasto Terreni del Comune di Licciana Nardi (MS), esattamente in ditta alla parte venditrice, come segue:-----

Foglio 54, particella 110, prato di classe terza, mq. 170, RD Euro 0,18 RA Euro 0,18-----

Foglio 54, particella 132, seminativo arborato di classe quarta, mq. 300, RD Euro 0,46 RA Euro 0,23-----

Foglio 54, particella 152, seminativo di classe terza, mq. 272, RD Euro 0,70 RA Euro 0,35-----

Foglio 54, particella 153, seminativo di classe terza, mq. 360, RD Euro 0,93 RA Euro 0,46-----

Foglio 54, particella 155, seminativo di classe terza, mq. 5.379, RD Euro 13,89 RA Euro 6,95.-----

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che quanto venduto con la presente vendita è pervenuto con atto a

rogito Notaio Consoli Lucio di Aulla in data 20 giugno 2012, rep. n. 16.318 racc. n. 7.686, registrato ad Aulla in data 28 giugno 2012 al n. 925 e trascritto a Massa ai nn. 4.166 e 4.167 di formalità.-----

-----SECONDA VENDITA-----

Il signor ██████████ vende e trasferisce con le più ampie garanzie di legge al signor ██████████ che accetta ed acquista la piena proprietà sul seguente immobile situato in Comune di Licciana Nardi (MS), Via Costamala e più precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie di catastali metri quadrati centoquaranta (mq. 140). Confina con Via Provinciale e particelle 50, 155 e 132, salvo se altri.-----

Distinto al Catasto Terreni del Comune di Licciana Nardi (MS), esattamente in ditta alla parte venditrice, come segue:-----

Foglio 54, particella 158, seminativo di classe quarta, mq. 140, RD Euro 0,22 RA Euro 0,11.-----

La parte venditrice dichiara che quanto venduto con la presente vendita è pervenuto con atto a rogito Notaio Cavasino Salvatore di Tresana in data 6 luglio 1982, rep. n. 301, trascritto a Massa in data 7 luglio 1982 al n. 4.066 di formalità.-----

-----DISPOSIZIONI COMUNI-----

----- Art. 2° -----

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, relativamente a quanto descritto alle lettere a) e b) della prima vendita (particella 156 subalterni 7 e 1):-----

- la parte venditrice della prima vendita, come sopra rappresentata, dichiara e la parte acquirente della prima vendita ne prende atto che i dati catastali sopra riportati e le rispettive planimetrie catastali sopra indicate sono conformi allo stato di fatto dei predetti immobili sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale-----

- si dà atto che l'attuale intestazione catastale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.-----

Le parti, come sopra costituite e ciascuna per quanto di propria spettanza, dichiarano che, relativamente a quanto descritto alla lettera c) della prima vendita (particelle 110, 132, 152, 153 e 155) ed alla seconda vendita (particella 158) non sussistono i presupposti per l'applicazione delle previsioni di cui al detto art. 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52.-----

Per quanto descritto alla lettera c) della prima vendita (particelle 110, 132, 152, 153 e 155) ed alla seconda vendita (particella 158), si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettera "B" e "C", per formarne parte integrante e sostanziale, omessane da me Notaio la lettura di entrambi gli allegati per espressa e concorde volontà dei Componenti, copie autentiche informatiche da me Notaio certificate conformi di n. 2 (due) certificati di destinazione urbanistica entrambi

rilasciati dal Comune di Licciana Nardi (MS) rispettivamente in data 7 ottobre 2023 ed in data 16 ottobre 2023 in base all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni che le rispettive parti venditrici, come sopra costituite e ciascuna per quanto di propria spettanza, dichiarano tuttora conformi agli strumenti urbanistici non essendo intervenuta, dalla data di rilascio dei certificati medesimi, alcuna modifica degli strumenti stessi.-----

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353, le parti, come sopra costituite e ciascuna per quanto di propria spettanza, dichiarano di essere a perfetta conoscenza che le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni, dichiarando comunque che quanto venduto con la prima e con la seconda vendita non ricade in zona i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco.-----

----- Art 3° -----

Le superiori vendite vengono fatte ed accettate a corpo e non a misura con tutti di quanto venduto con la prima e con la seconda vendita gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, con tutti i diritti ed oneri relativi alle parti comuni ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune di pertinenza distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Liacciana Nardi (MS) con il Foglio 54, particella 156 subalterno 5 (bene comune non censibile ai subalterni 7 e 1), nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto con la prima e con la seconda vendita si trova, si possiede e si ha diritto di possedere.-----

La parte venditrice della prima vendita, come sopra rappresentata, non garantisce la conformità alla normativa vigente, in materia di sicurezza, degli impianti indicati all'articolo 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico numero 37 del 22 gennaio 2008, posti a servizio di quanto descritto alle lettere a) e b) della prima vendita (particella 156 subalterni 7 e 1).-----

----- Art 4° -----

I prezzi della prima e della seconda vendita sono stati tra le parti convenuti ed accettati in complessivi Euro 300.000,00 (trecentomila/00), riferiti per Euro 23.500,00 (ventitremilacinquecento/00) alla porzione di terreno ricadente in zona omogenea "B1" e per Euro 6.500,00 (seimilacinquecento/00) alla porzione di terreno ricadente in zona verde privato, per la prima vendita ed in Euro 300,00 (trecento/00) per la seconda vendita.-----

Le parti, come sopra costituite e ciascuna per quanto di propria spettanza, previo richiamo da parte di me Notaio sulle sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma

22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 e così come modificato dall'art. 1 comma 48 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, dichiarano sotto la loro esclusiva responsabilità:-----

a) che i suddetti complessivi prezzi di Euro 300.000,00 (trecentomila/00) per la prima vendita e di Euro 300,00 (trecento/00) per la seconda vendita sono stati interamente pagati prima della conclusione del presente atto come segue:-----

- quanto alla prima vendita -----

in parte a mezzo n. 1 (uno) assegno di conto corrente bancario con clausola di non trasferibilità all'ordine del signor ██████████ ██████████ n. 8011459373-08 di Euro 30.000,00 (trentamila/00) tratto in data 25 luglio 2023 sulla Bper Banca S.p.A. Filiale di Aulla ABI 5387 CAB 69860 ed in parte a mezzo n. 2 (due) assegni circolari con clausola di non trasferibilità e emessi in data 24 ottobre 2023 dalla Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. Filiale di Massa rispettivamente:-----

n. 3401237645-00 di Euro 150.000,00 (centocinquantomila/00) all'ordine della signora ██████████-----

n. 3401237644-12 di Euro 120.000,00 (centoventimila/00) all'ordine del signor Malatesta Stefano;-----

- quanto alla seconda vendita:-----

in contanti, trattandosi di importo per cui l'attuale normativa non impone il ricorso a specifiche e diverse modalità di pagamento;-----

b) che per la conclusione della prima e della seconda vendita non si sono avvalse di mediatori.-----

Le rispettive parti venditrici, come sopra costituite e ciascuna per quanto di propria spettanza, all'uopo rilasciano alla parte acquirente della prima e della seconda vendita quietanze di saldo degli interi rispettivi prezzi, rinunciando a qualsiasi ipoteca legale ed esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni responsabilità al riguardo.-----

Le parti, come sopra costituite e ciascuna per quanto di propria spettanza, dichiarano espressamente di non volersi avvalere della facoltà di cui all'art. 1, comma 63 lettera c), della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 e successive modificazioni ed integrazioni, relativa al deposito dei prezzi o dei corrispettivi.-----

La parte acquirente della prima vendita, per la particella 156 subalterni 7 e 1, chiede di avvalersi delle disposizioni dell'articolo 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 ed all'uopo dichiara ai fini dell'applicazione delle imposte che il relativo valore determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 è di complessivi Euro 166.353,50 (centosessantaseimilatrecentocinquantatre/50).-----

Il presente atto beneficia della riduzione del 30% (trenta per cento) degli onorari notarili.-----

----- - Art 5° -----

Dichiarano e garantiscono le rispettive parti venditrici, come sopra costituite e ciascuna per quanto di propria spettanza, che quanto venduto con la prima e con la seconda vendita è di loro personale ed esclusiva proprietà e disponibilità e che è libero da pesi, vincoli, oneri, livelli, privilegi fiscali, da tasse ed imposte arretrate, dirette ed indirette, da diritti di prelazione ai sensi delle vigenti leggi in materia, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e prestano le più ampie garanzie di legge per ogni evizione e molestia.-----

----- Art. 6° - -----
La parte acquirente della prima e della seconda vendita viene immessa nel possesso di quanto acquistato da oggi e da oggi pertanto decorreranno a suo favore e carico così gli utili che gli oneri.-----

----- - Art. 7° -----
Le parti, come sopra costituite e ciascuna per quanto di propria spettanza, dichiarano che tra le stesse non intercorre alcun rapporto di parentela o di coniugio o che tale sia considerato ai sensi di legge.-----

----- Art. 8° - -----
Le spese del presente atto dipendenti e consequenziali sono a carico della parte acquirente della prima e della seconda vendita.-----

La parte acquirente della prima vendita, per quanto descritto alle lettere a) e b) della prima vendita (particella 156 subalterni 7 e 1), ricorrendone i presupposti di legge come espressamente dichiara e garantisce, chiede di poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti disposizioni in materia di acquisto di prima casa (in presenza delle condizioni di cui alla nota II bis art. 1 Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131) ed a tal fine la parte venditrice della prima vendita, come sopra rappresentata, dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione; la parte acquirente della prima vendita dichiara di voler stabilire la propria residenza nel Comune di Licciana Nardi (MS) entro diciotto mesi dalla data del presente atto; di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra abitazione nel territorio del Comune di Licciana Nardi (MS), ma di essere titolare della piena proprietà su altra abitazione situata nel Comune di Tresana (MS), frazione Barbarasco località Tavolaro Via Europa n. 30, distinta al Catasto Fabbricati con il Foglio 30, particella 936 subalterno 18, acquistata con le agevolazioni richieste per il presente atto o con quelle previste dalle leggi indicate alla lettera c) della citata nota II bis) e di impegnarsi ad alienarla a qualunque titolo entro un anno dalla data del presente atto.-----

La parte acquirente della prima vendita dichiara altresì di essere a conoscenza che il trasferimento a qualsiasi titolo, per atto tra vivi, di quanto acquistato con il presente atto

prima del termine di cinque anni dalla data odierna, comporta la decadenza dalle agevolazioni fiscali di cui innanzi, qualora entro un anno dalla data di alienazione non proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale; la parte acquirente della prima vendita dichiara inoltre di essere a conoscenza che anche la mancata alienazione dell'immobile agevolato sopra indicato entro il termine di un anno dalla data del presente atto comporterà la decadenza dalle dette agevolazioni fiscali.-----

La parte acquirente della prima vendita, ricorrendone i presupposti di legge, come espressamente dichiara e riconosce, chiede di poter usufruire delle agevolazioni fiscali in materia di imposta di registro previste dall'art. 7 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 ed a tal fine dichiara di essere titolare di un credito d'imposta di Euro 4.880,00 (quattromilaottocentottanta/00) a seguito di atto di acquisto a rogito Notaio Flamigni Silvia di Carrara in data 18 dicembre 2014, rep. n. 742 racc. n. 307, registrato a Carrara in data 24 dicembre 2014 al n. 5.970 (atto soggetto ad I.V.A.), nel quale atto sono state chieste ed accordate le agevolazioni per l'acquisto della prima casa; immobile da alienarsi entro un anno dalla data del presente atto, secondo quanto sopra specificato.-----

In osservanza a quanto disposto dall'art. 40 secondo comma della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modificazioni, la parte venditrice della prima vendita, come sopra rappresentata, previo richiamo da parte di me Notaio sulle sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara sotto la sua personale responsabilità che la costruzione di quanto descritto alle lettere a) e b) della prima vendita (particella 156 subalterni 7 e 1) risulta iniziata, insieme a tutto il relativo fabbricato, in data anteriore all'1 settembre 1967.-----

Dichiara altresì la parte venditrice della prima vendita, come sopra rappresentata, sempre ai fini della vigente disciplina urbanistica:-----

- che per opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso è stata rilasciata dal Comune di Licciana Nardi concessione edilizia in data 16 novembre 1993 n. 1364 e successive concessione edilizia in variante in data 3 febbraio 1995 n. 1441 e denuncia di inizio attività (D.I.A.) in variante in data 19 gennaio 1999-----

- che per opere di completamento è stata presentata al Comune di Licciana Nardi denuncia di inizio attività (D.I.A.) in data 22 novembre 2004 prot. n. 710 e successiva denuncia di inizio attività (D.I.A.) in sanatoria in data 10 giugno 2006 prot. n. 5766 (attestazione di agibilità in data 23 giugno 2006 prot. n. 6371)-----

- che per opere di manutenzione straordinaria è stata presentata al Comune di Licciana Nardi segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in data 27 luglio 2012 prot. n.



Repertorio n.3429
Raccolta n.2413

PROCURA GENERALE
REPUBBLICA ITALIANA

Dr. Domenico Pallottino
Notaio in Forte dei Marmi
Via Roma, 4
Tel. 0584 1660087

Oggi, ventiquattro agosto duemilaventitre
24 agosto 2023

In Forte dei Marmi, nel mio studio in Via Roma n.4.

Innanzitutto a me Dott. Domenico Pallottino, Notaio in Forte dei Marmi, iscritto presso il Collegio Notarile di Lucca,
sono presenti i signori:

REGISTRATO
ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROV.LE DI LUCCA
UFFICIO DI VIAREGGIO

[REDACTED]

in data 24/08/2023
al n. 4249
serie 1T
€ 230,00

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto, nominano e costituiscono quale loro procuratrice generale la loro madre signora:

[REDACTED]

relativamente a tutti i beni, mobili ed immobili, attualmente di proprietà di essi parte costituente o che in futuro lo divenissero e così in via esemplificativa abbia a:

amministrare tutti i beni, presenti e futuri, dare consensi e autorizzazioni; acquistare, alienare (anche sotto condizione sospensiva o risolutiva, con patto di riscatto o di riservato dominio) e permutare beni mobili ed immobili, compresi beni mobili registrati, crediti, diritti, titoli azionari ed obbligazionari, valori di enti e società;

promuovere azioni di riscatto; costituire e modificare diritti d'usufrutto, d'uso e abitazione e rinunciare ad essi; costituire ed estinguere diritti di superficie;

concedere e stipulare enfiteusi, chiedere la ricognizione del diritto o la devoluzione del fondo enfiteutico; costituire, modificare ed estinguere servitù attive e passive di qualsiasi specie, oneri reali e precari; costituire consorzi, riserve di caccia e pesca e parteciparvi; costituire e sciogliere comunioni e condomini, sostituire altri nel godimento della cosa comune; promuovere azioni di rivendica e rinunziarvi; esercitare azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto; eleggere domicili; promuovere dichiarazioni di assenza o di morte presunta; promuovere interdizioni ed inabilitazioni e procedimenti per la nomina di amministratori di sostegno;

chiedere la rettifica di atti di Stato Civile; stipulare convenzioni in ordine a diritti alimentari; accettare puramente e semplicemente o col beneficio di

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDI C/00

AGENZIA ENTRATE
00007885 00008876 WDP6ND01
00030922 11/07/2023 17:44:34
4578-00088 FORA463917E84E7
IDENTIFICATIVO : 01211314115914

0 1 21 131411 591 4

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDI C/00

AGENZIA ENTRATE
00007885 00008876 WDP6ND01
00030922 11/07/2023 17:44:40
4578-00088 FORA463917E84E7
IDENTIFICATIVO : 01211314115902

0 1 21 131411 590 2

inventario, qualunque eredità legittima o testamentaria ed in genere qualunque disposizione di ultima volontà, anche sotto condizione, confermare, ratificare od eseguire volontariamente disposizioni di ultima volontà; rinunciare ad eredità o legati;

rappresentare la parte costituente nella procedura della eredità beneficiata, nella formazione dello stato di graduazione; pagare creditori e legatari; agire in petizioni di eredità; riconoscere diritti spettanti a legittimari e reintegrarli nelle quote a loro spettanti; rilasciare legati, conseguirne il possesso; dare esecuzione ad oneri e modi testamentari; ed in genere compiere qualsiasi atto di amministrazione ordinaria e straordinaria relativamente alle successioni di cui la parte costituente è e sarà erede nonché relativamente a tutti i singoli beni caduti nelle successioni; procedere all'accertamento ed alla divisione, consensuale o giudiziale, delle comunioni e delle eredità, chiederne la rescissione; procedere alla formazione dei lotti ed alla loro assegnazione ovvero alla estrazione a sorte; chiedere revisioni di conti, chiedere ed effettuare collazioni, imputazioni, conguagli, rinunciare o esercitare diritti di retratto successorio; accettare donazioni anche modali; impugnare donazioni o chiederne la riduzione; contrarre qualunque specie di obbligazione, sotto condizione sospensiva o risolutiva, a termine, alternative, solidali, divisibili o indivisibili, con clausola penale; ricevere in pagamento con surroghe nelle azioni, nei privilegi e nelle ipoteche, fare dichiarazioni di imputazioni dei pagamenti; fare ed accettare offerte reali e susseguenti depositi della cosa dovuta; fare ed accettare delegazioni di pagamento, espromissioni ed accolti; fare ed accettare novazioni; rimettere debiti; riconoscere ed operare compensazioni e confusioni; esigere dandone quietanza, capitali, interessi, somme, valori, importi di vaglia, buoni, mandati, assegni, qualsiasi altra fede o certificato di credito da privati, da banche, da enti morali o da pubbliche amministrazioni, da uffici postali, telegrafici e ferroviari; ritirare dagli uffici postali, ferroviari o di trasporti marittimi o aerei o da qualsivoglia altro ufficio, ivi comprese le ASL e gli altri presidi sanitari territoriali, plichi, pacchi, lettere, valori assicurativi, merci e qualsiasi altro oggetto; ritirare titoli al portatore e nominativi, da privati, da istituti di credito, da corpi morali e da pubbliche amministrazioni;

compiere qualsiasi operazione presso gli Uffici del Debito Pubblico, della Cassa Depositi e Prestiti, delle Tesorerie Provinciali, delle Dogane, delle Intendenze di Finanze;

stipulare contratti per persona da nominare, fare dichiarazioni di comando; stipulare contratti a favore di terzi; fare dichiarare la nullità, chiedere l'annullamento, la rescissione e la risoluzione di contratti; dare e ricevere titolo a riporto; stipulare contratti di somministrazione; concedere e condurre locazioni ed affitti anche ultra-novennali, sublocazioni e subaffitti; cedere i detti contratti; riscuotere anticipatamente e cedere canoni locatizi; stipulare contratti di appalto e subappalto; concorrere a licitazioni e gare; approvare capitolati, intervenire a collaudi; stipulare contratti di trasporto; conferire ed accettare mandati speciali, revocarli o rinunciarvi, chiedere rendiconti; stipulare contratti di commissione, di spedizione, di agenzia, di mediazione; stipulare contratti di deposito anche in magazzini generali; sottoscrivere e trasferire, anche mediante girata, fedi di deposito e note di pe-

gno; stipulare sequestri convenzionali; dare e prendere a comodato mobili ed immobili;

stipulare contratti di mutuo attivi e passivi, con o senza garanzie, e con clausole penali; assumere mutui da Istituti di Credito Fondiario, di Credito Agrario, dalla Cassa Depositi e Prestiti e da qualsiasi altro Istituto; modificare mutui preesistenti con eventuali nuovi frazionamenti, chiedendo restrizioni di ipoteca o concedendo maggiori garanzie;

stipulare contratti bancari di apertura di credito, di anticipazione e di sconto; stipulare contratti di conto corrente anche con rilascio di carte di credito e/o di debito e con modalità operative da remoto (c.d. internet banking) ottenendo le relative credenziali di accesso; aprire e chiudere conti correnti bancari e postali; operare su di essi e su quelli già esistenti con pieni poteri anche di girata per l'incasso dei titoli da versarsi ed anche con modalità operative da remoto (c.d. internet banking) ottenendo le relative credenziali di accesso; impartire disposizioni di pagamento; richiedere carnet di assegni; trarre assegni sui detti conti anche allo scoperto ma nei limiti del fido concesso; richiedere il rilascio di assegni circolari; chiedere finanziamenti; effettuare prelievi e versamenti su libretti di risparmio nominativi o vincolati; procedere all'apertura di cassette di sicurezza, prelevarne il contenuto e risolvere i relativi contratti;

modificare, effettuare o estinguere investimenti anche sotto forma di polizze assicurative; costituire rendite vitalizie, fondiarie, semplici, cederle, accettarle, affrancarle e risolverle; stipulare contratti di assicurazione contro i danni e sulla vita; concordare ed accettare premi ed indennità, costituirsi fideiussore, anche con rinuncia al beneficio dell'escussione della divisione; contrarre anticresi; conferire ed accettare mandati di credito; fare transazioni ed impugnarle; effettuare promesse di pagamento, promesse al pubblico; riconoscere debiti; emettere pagherò; spiccare tratte ed accettarle e rifiutarle; girare, avallare, ed incassare effetti cambiari; protestarli; promuovere azioni cambiari, tratte ed emettere ordini in derrate;

ratificare l'operato del gestore d'affari; esperire qualunque azione e proporre qualunque eccezione per fatti illeciti; chiedere risarcimenti di danni; chiedere, concordare ed incassare indennità per danni derivati da guerra, da pubbliche calamità, da esproprio, da occupazioni temporanee; stipulare contratti di colonia, di soccida ed in genere contratti agrari; stipulare contratti d'opera; nominare istitutori; costituire associazioni e parteciparvi; costituire società di qualsiasi tipo sia di persone sia di capitali; partecipare ad atti modificativi di patti sociali e di statuti; a proroghe e scioglimenti di società; nominare cariche sociali; partecipare con voce e voto ad assemblee ordinarie e straordinarie di società di condomini e di associazioni; costituire consorzi fra imprenditori ed aderirvi; stipulare associazioni in partecipazione; chiedere trascrizioni ed annotamenti ipotecari; trascrizioni ed annotamenti di qualsiasi altro Pubblico Registro; esonerare i Conservatori da ogni loro responsabilità; assentire alla iscrizione, alla rinnovazione, alla surroga, alla postergazione di ipoteche e di privilegi agrari ed industriali; assentire alla cancellazione di ipoteche anche senza il realizzo dei corrispettivi crediti, rinunciare ad ipoteche legali; costituire ed accettare pegni, ipoteche e privilegi su beni mobili e registrati, promuovere espropriazioni ed esecuzioni for-

zate; rinunciare a prescrizioni compiute; provocare dichiarazioni di fallimento; rappresentare la parte costituente nei giudizi relativi, affermare la verità di crediti, accettare concordati od opporsi ad essi; rappresentare la parte costituente davanti a qualsiasi autorità amministrativa, Sindacale e Politica; rappresentare la parte costituente in giudizio, sia come attore che come convenuto, in ogni grado e sede di giurisdizione, comprese le Commissioni di imposta e le giurisdizioni speciali amministrative; nominare e revocare avvocati, procuratori alle liti e periti; far procedere ad apposizioni e rimuovere sigilli, farvi opposizione; procedere ad inventari; svolgere qualsiasi pratica fiscale, sottoscrivere e presentare ricorsi, denunce, dichiarazioni di successione, reclami, concordati ed adesioni di accertamenti; transigere e compromettere in arbitri anche amichevoli compositori; sostituire a sè altri procuratori con eguali o più limitati poteri; revocarli e sostituirli; compiere in genere qualsiasi altro atto di ordinaria e straordinaria amministrazione, sempre in nome e per conto della parte costituente.

In genere compiere qualsiasi attività che possa essere richiesta per il migliore e più esatto espletamento della presente procura, anche se qui non espressamente indicata, senza che mai alla nominata procuratrice possa eccipirsi carenza di potere, ma con obbligo di rendiconto.

La costituita procuratrice resta altresì autorizzata espressamente a concludere contratti anche con sè stessa, da sola o in concorso con altri.

o o o

I comparenti, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 - GDPR, si dichiarano edotti che il trattamento dei dati personali forniti è effettuato da me Notaio, quale titolare del trattamento, nell'ambito dei compiti assegnati dalla legislazione vigente ed è finalizzato unicamente all'espletamento delle formalità connesse a questo atto e sue consequenziali, secondo quanto indicato e del consenso reso nella relativa informativa.

Io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano e l'ho letto ai comparenti che lo dichiarano conforme alla loro volontà.

Occupi sette pagine e quanto sin qui della ottava di due fogli e viene sottoscritto alle ore dieci e quaranta.

[REDACTED]
[REDACTED]
Domenico Pallottino Notaio.

E' copia autentica conforme all'originale munita delle prescritte firme che si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Consta di numero un foglio.

Forte dei Marmi 20 (venti) ottobre 2023 (duemilaventitre).




Io sottoscritto Dottor TOMMASO DE LUCA, Notaio in Massa (MS), iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, ai sensi dell'art. 22 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82 e successive modificazioni ed integrazioni,

CERTIFICO

che la presente copia su supporto informatico, composta da un unico documento di complessive cinque pagine, inclusa la presente, è conforme all'originale cartaceo a me Notaio esibito.

La presente copia è certificata conforme, con apposizione della firma digitale da parte di me Notaio (dotata di certificato di vigenza dal giorno 11 settembre 2023 al giorno 11 settembre 2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato), per uso allegazione ai sensi dell'art. 57-bis della Legge 16 febbraio 1913 n. 89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Massa, Piazza Aranci n. 31, il giorno 24 ottobre 2023

F.to TOMMASO DE LUCA, Notaio

Allegato "B"



COMUNE DI LICCIANA NARDI

Provincia di Massa Carrara

SETTORE 3

LL.PP.

GOVERNO DEL TERRITORIO E SICUREZZA



OGGETTO: C.D.U. art.30 D.P.R. 6.6.2001 n°380

Prot.: vedi segnatura informatica

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la richiesta di Prot. n. 9172 del 05/10/2023 presentata dal Signor [REDACTED]

Visti gli atti d'ufficio in suo possesso;

Richiamate le disposizioni di cui all'art.30 del D.P.R.6.6.2001 n°380;

Richiamate la deliberazione di Consiglio Comunale n°65 del 18.12.1998 di adozione del Piano Strutturale e la deliberazione Consiglio Comunale n°22 del 30.04.1999 di definitiva approvazione;

Richiamate la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26.02.2001 di adozione del Regolamento urbanistico e la deliberazione di Consiglio Comunale n°41 del 10.08.2001 di definitiva approvazione;

Dato atto che alla scadenza del quinquennio di efficacia del Regolamento Urbanistico il Comune, redatto il monitoraggio sugli effetti, ha revisionato lo strumento urbanistico con una variante generale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19.07.2007 e definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio n.9 del 08/02/2008;

Vista la deliberazione di giunta dell'Unione Numero 39 del quattro Aprile 2019 con oggetto: "L.R. 65/2014 - ART. 23 - COMMA 7 - APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE";

Dato atto che con deliberazione di C.C. n. 9 del 10/04/2019 il Comune di Licciana Nardi ha adottato il PSI ai sensi degli artt. 18, 19, 20 e 23 della L.R. 65/2014 e s.m.i. definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 19/02/2021, diventato vigente con pubblicazione B.U.R.T. n. 44 del 03/11/2021;

Visto il Regolamento Urbanistico;

CERTIFICA

Che i sottoelencati immobili sono inseriti come segue nel vigente R.U. del Comune di Licciana Nardi:

- **F.54 particelle 110, 132 e 152:** inserite in zona "VP", verde privato, come individuate e definite dal RU vigente e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dello stesso e dell'art.61 del R.U. vigente.

In merito alla vincolistica le stesse ricadono in:

- *Vincolo paesaggistico tutelata per legge ai sensi dell'art.142 del D. Lgs 42/2004 lettera g) Territori coperti da foreste e boschi.*
 - *Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani;*
- **F.54 particella 153:** inserita per circa mq. 112 in zona omogenea "B1", che corrisponde a insediamenti di recente formazione in ambito urbano come individuate e definite dal RU vigente e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art. 19 dello R.U. vigente e la restante parte in zona "VP", verde privato, come individuate e definite dal RU vigente e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dello stesso e dell'art.61 del R.U. vigente.

- **F.54 particella 155:** inserita per circa mq.1.060 in zona omogenea “B1”, che corrisponde a insediamenti di recente formazione in ambito urbano come individuate e definite dal RU vigente e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell’art. 19 dello R.U. vigente, la restante parte in zona “VP”, verde privato, come individuate e definite dal RU vigente e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dello stesso e dell’art.61 del R.U. vigente.

In merito alla vincolistica la stessa ricade in:

- Vincolo paesaggistico tutelata per legge ai sensi dell’art.142 del D. Lgs 42/2004, lettera g) Territori coperti da foreste e boschi.
- Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani;

Stralcio RU comunale vigente:

19. Sottozona omogenea B1

Corrisponde a insediamenti di recente formazione in ambito urbano.

Gli interventi edilizi ammessi, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, MO1, MO2 e MS;
- restauro e risanamento conservativo, RRC;
- ristrutturazione edilizia (RE) compreso la RE1, RE2 e RE3;
- ristrutturazione urbanistica, RU;
- sostituzione edilizia;
- addizione per la bioedilizia, ADB;

Le categorie d’intervento sono definite dall’art. 47 Regolamento Edilizio vigente.

Parametri ed indici edilizi: per gli interventi ammessi valgono i seguenti indici e parametri:

- RC = 40%
- If = 0,7 mc/mq
- Ri = 60%
- altezza massima = ml 7.00, salvo il caso di maggiori altezze preesistenti nel lotto
- distanza fra pareti con finestre = ml 10.00
- distanza dai confini privati in caso di ampliamento = come da Codice Civile purché non si realizzino finestre o aperture
- distanza dai confini di aree pubbliche = ml 5.00
- distanza dalle strade = ml.5.00 o in allineamento con i fabbricati esistenti, fatte salve le norme del Codice della Strada
- Spazi di sosta privati minimi di mq.10 per ogni 100 mc di costruzione

61. Verde privato VP

Sono le aree con orti, giardini o parchi privati da conservare, dove non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

È comunque ammessa la realizzazione di rampe, vialetti di servizio all’abitazione, fontane, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessario, del verde e degli alberi esistenti, secondo le modalità previste nel regolamento edilizio.

Eventuali superfici classificate dal Regolamento Urbanistico come verde privato ma facenti parte della Sau di aziende agricole possono essere utilizzate per tutti gli usi previsti dalla LR 64

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi dell’art.30 del D.P.R. 380 del 6.6.2001, al Signor [redacted] per gli usi consentiti dalla legge.

Licciana Nardi, li 07/10/2023

Il responsabile del procedimento
Geom. Andria Duranti



Il responsabile del settore
Francesco Pedzelli Architetto

Io sottoscritto Dottor TOMMASO DE LUCA, Notaio in Massa (MS), iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, ai sensi dell'art. 22 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82 e successive modificazioni ed integrazioni,

CERTIFICO

che la presente copia su supporto informatico, composta da un unico documento di complessive tre pagine, inclusa la presente, è conforme all'originale cartaceo a me Notaio esibito.

La presente copia è certificata conforme, con apposizione della firma digitale da parte di me Notaio (dotata di certificato di vigenza dal giorno 11 settembre 2023 al giorno 11 settembre 2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato), per uso allegazione ai sensi dell'art. 57-bis della Legge 16 febbraio 1913 n. 89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Massa, Piazza Aranci n. 31, il giorno 24 ottobre 2023

F.to TOMMASO DE LUCA, Notaio



COMUNE DI LICCIANA NARDI

Provincia di Massa Carrara

SETTORE 3

LL.PP. - GOVERNO DEL TERRITORIO
E SICUREZZA



OGGETTO: C.D.U. art.30 D.P.R. 6.6.2001 n°380

Prot.: vedi segnatura informatica

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la richiesta di Prot. n. 9326 del 10/10/2023 presentata dal Geom. [REDACTED]

Visti gli atti d'ufficio in suo possesso;

Richiamate le disposizioni di cui all'art.30 del D.P.R.6.6.2001 n°380;

Richiamate la deliberazione di Consiglio Comunale n°65 del 18.12.1998 di adozione del Piano Strutturale e la deliberazione Consiglierale Comunale n°22 del 30.04.1999 di definitiva approvazione;

Richiamate la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26.02.2001 di adozione del Regolamento urbanistico e la deliberazione di Consiglio Comunale n°41 del 10.08.2001 di definitiva approvazione;

Dato atto che alla scadenza del quinquennio di efficacia del Regolamento Urbanistico il Comune, redatto il monitoraggio sugli effetti, ha revisionato lo strumento urbanistico con una variante generale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19.07.2007 e definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio n.9 del 08/02/2008;

Vista la deliberazione di giunta dell'Unione Numero 39 del quattro Aprile 2019 con oggetto: "L.R. 65/2014 - ART. 23 - COMMA 7 - APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE";

Dato atto che con deliberazione di C.C. n. 9 del 10/04/2019 il Comune di Licciana Nardi ha adottato il PSI ai sensi degli artt. 18, 19, 20 e 23 della L.R. 65/2014 e s.m.i. definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 19/02/2021, diventato vigente con pubblicazione B.U.R.T. n. 44 del 03/11/2021;

Visto il Regolamento Urbanistico;

CERTIFICA

Che i sottoelencati immobili sono inseriti come segue nel vigente R.U. del Comune di Licciana Nardi:

- **F.54 particella 50:** inserita per circa mq. 191 in zona "A" D.P.R. 1444/1968, zona di totale saturazione ove sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, eventualmente soggetti a piano di recupero ad iniziativa pubblica o privata, e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art. 17 del R.U. vigente. La restante parte inserita in zona "VP", verde privato, come individuate e definite dal RU vigente e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dello stesso e dell'art.61 del R.U. vigente.

In merito alla vincolistica le stesse ricadono in:

- *Vincolo paesaggistico tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D. Lgs 42/2004, lettera g) Territori coperti da foreste e boschi.*
- *Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani;*

- **F.54 particella 158:** inserita in zona "VP", verde privato, come individuate e definite dal RU vigente e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dello stesso e dell'art.61 del R.U. vigente.

In merito alla vincolistica la stessa ricade in:

- *Vincolo paesaggistico tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D. Lgs 42/2004, lettera g) Territori coperti da foreste e boschi.*
- *Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani;*

- **F.54 particelle 146, 147, 148 e 587:** inserite in area non pianificata ai sensi dell'Art. 55 comma 5 L.R. n. 1/2005, a seguito dello scadere del quinquennio dalla data di approvazione della variante generale al R.U., e inserita in Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e aree agricole periurbane forestale con l'approvazione del Piano Strutturale diventato vigente con pubblicazione B.U.R.T. n. 44 del 03/11/2021, e si opera in osservanza dell'Art. 33 Disposizioni transitorie e di salvaguardia del P.S.I. vigente
- **F.54 particella 154:** inserita in zona omogenea "B1", che corrisponde a insediamenti di recente formazione in ambito urbano come individuate e definite dal RU vigente e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art. 19 dello R.U. vigente.

Stralcio RU comunale vigente

17. Zone omogenee A

Disposizioni generali

Nelle zone A sono ammesse destinazioni residenziali, strutture di vendita del tipo esercizi di vicinato, piccoli magazzini e depositi, laboratori artigianali purché non rumorosi né inquinanti.

Gli edifici esistenti in queste zone sono classificati dal presente Regolamento Urbanistico in base al loro valore storico-architettonico; sugli edifici non classificati, sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo RRC, come definito dal Regolamento Edilizio, previa approvazione di un progetto che documenti sia lo stato attuale sia quello di progetto in relazione non solo all'area di pertinenza dell'edificio ma all'ambiente circostante.

In queste zone è consentito l'intervento diretto e l'eventuale Piano di Recupero preventivo, di iniziativa pubblica o privata.

Col Piano di Recupero, e le analisi di maggior dettaglio in esso condotte, è possibile precisare e modificare la classificazione per valore storico-architettonico indicata dal Regolamento Urbanistico, e la conseguente attribuzione dei criteri e delle categorie d'intervento, o prevedere per ogni unità edilizia, in aggiunta alla categorie d'intervento ammesse in relazione alla classificazione per valore, specifici elementi normativi e categorie d'intervento superiori così come riportato nella scheda di cui all'art. 15, senza necessità di variante allo stesso R.U..

Gli annessi esistenti ed urbanisticamente legittimi, di pertinenza di edifici classificati 3C o 5 potranno essere demoliti e ricostruiti anche in soluzione unitaria con l'edificio principale.

Per il rispetto del taglio minimo degli alloggi e il recupero delle cantine del piano terreno, è ammessa la costruzione di una scaletta di collegamento interna purché congruente con i caratteri strutturali e tipologici originari.

Dato il carattere prevalentemente pedonale delle zone A, è ammessa la creazione di strutture di vendita del tipo esercizi di vicinato negli edifici esistenti anche senza la disponibilità di parcheggi di cui all'art. 60 (Aree per parcheggi pubblici e parcheggi privati), purché l'intervento sia compatibile con quelli ammessi per l'edificio in base alla sua classificazione di valore.

Distanza minima dai confini e dagli edifici

Negli isolati e nelle tipologie urbane a schiera delle zone A gli interventi possono essere realizzati in adiacenza ad edifici con pareti cieche esistenti e a filo del marciapiede della viabilità pubblica.

Resedi

Il resede di pertinenza dovrà essere lasciato libero da nuovi volumi e destinato a cortile, orto o giardino. Gli orti e i giardini esistenti al momento dell'approvazione delle presenti norme, sono equiparati a verde privato VP.

Tecniche d'intervento

Gli interventi in queste zone dovranno essere realizzati facendo uso dei materiali, delle tecnologie e rispettando le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Edilizio distinguerà le prescrizioni tecniche e architettoniche che devono essere seguite per gli interventi nelle zone A e negli edifici classificati al di fuori delle zone A.

19. Sottozona omogenea B1

Corrisponde a insediamenti di recente formazione in ambito urbano.

Gli interventi edilizi ammessi, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, MO1, MO2 e MS;
- restauro e risanamento conservativo, RRC;
- ristrutturazione edilizia (RE) compreso la RE1, RE2 e RE3;
- ristrutturazione urbanistica, RU;
- sostituzione edilizia;
- addizione per la bioedilizia, ADB;

Le categorie d'intervento sono definite dall'art. 47 Regolamento Edilizio vigente.

Parametri ed indici edilizi: per gli interventi ammessi valgono i seguenti indici e parametri:

- RC = 40%
- I_f = 0,7 mc/mq
- Ri = 60%
- altezza massima = ml 7.00, salvo il caso di maggiori altezze preesistenti nel lotto



- distanza fra pareti con finestre = ml 10.00
- distanza dai confini privati in caso di ampliamento = come da Codice Civile purché non si realizzino finestre o aperture
- distanza dai confini di aree pubbliche = ml 5.00
- distanza dalle strade = ml.5.00 o in allineamento con i fabbricati esistenti, fatte salve le norme del Codice della Strada
- Spazi di sosta privati minimi di mq.10 per ogni 100 mc di costruzione

61. Verde privato VP

Sono le aree con orti, giardini o parchi privati da conservare, dove non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

È comunque ammessa la realizzazione di rampe, vialetti di servizio all'abitazione, fontane, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessario, del verde e degli alberi esistenti, secondo le modalità previste nel regolamento edilizio.

Eventuali superfici classificate dal Regolamento Urbanistico come verde privato ma facenti parte della Sau di aziende agricole possono essere utilizzate per tutti gli usi previsti dalla LR 64



Stralcio Piano Strutturale Intercomunale vigente

Art. 33. Disposizioni transitorie e di salvaguardia

1. Fino all'approvazione dei PO e fermo restando le "Disposizioni transitorie finali" di cui al Titolo IX della LR 65/2014, sono ammesse le Varianti ai vigenti strumenti della pianificazione urbanistica dei comuni solo se coerenti e conformi alla presente Disciplina di piano, ovvero garantiscano il rispetto delle disposizioni concernenti lo Statuto del territorio ed in particolare delle "Regole e principi di utilizzazione, manutenzione e trasformazione" delle Invarianti Strutturali e concorrono al contempo a perseguire gli "Obiettivi generali" e ad attuare le corrispondenti "Azioni correlate" delle Strategie comprensoriali e di area vasta, ovvero concorrono al contempo a perseguire "Obiettivi specifici" delle strategie di livello locale (comunale) ed in particolare delle UTOE, complessivamente ricomprese nella Strategia dello Sviluppo sostenibile del PSI.

2. Ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 92 comma 6 della LR 65/2014, dal momento della pubblicazione dell'avviso di approvazione adozione del PSI e fino all'approvazione dei singoli PO e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del PSI, sono immediatamente efficaci le seguenti norme di salvaguardia concernenti l'attività urbanistica ed edilizia:

- all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'articolo 12 della presente Disciplina di piano, è vietata l'adozione e approvazione di Piani attuativi aventi per oggetto l'attuazione di previsioni di nuova edificazione residenziale, ancorché previste dai RU vigenti e non decadute ai sensi di legge; - all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'articolo 12 della presente

Disciplina di piano, è vietata comunque l'attuazione di previsioni di nuova edificazione residenziale, ancorché previste dai RU vigenti e non decadute ai sensi di legge;

- su tutto il territorio comunale (territorio urbanizzato e territorio rurale) nelle parti ricomprese all'interno del "Fascia di riassetto fluviale", di cui all'articolo 14, sono vietati interventi di nuova edificazione, ancorché previsti dai RU vigenti e non decaduti ai sensi di legge; - è invece ammessa l'attuazione di previsioni diverse da quelle indicate alle precedenti linee, anche comportati la formazione di piani attuativi comunque denominati. Sono al contempo fatte salve le previsioni dei PO e degli RU comunque approvati, comprensive di quelle convenzionate e non ancora decadute, se efficaci ai sensi di legge.

3. Esclusivamente all'interno degli "Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali" del PSI, sono altresì ammessi gli interventi di costruzione di "nuovi edifici rurali" di cui all'articolo 73 della LR 65/2014, sulla base dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale (PAMAA) da redigersi in conformità ai parametri del PTC vigente, per quanto compatibili con il prioritario rispetto delle disposizioni del Regolamento di cui alla DPGR n. 63R/201671.

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380 del 6.6.2001, al Geom. XXXXXXXXXX per gli usi consentiti dalla legge.

Licciana Nardi, li 16/10/2023

Il responsabile del procedimento
Geom. Andrea Duranti



Il responsabile del settore
Ing. Francesco Penelli, Architetto

Io sottoscritto Dottor TOMMASO DE LUCA, Notaio in Massa (MS), iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, ai sensi dell'art. 22 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82 e successive modificazioni ed integrazioni,

CERTIFICO

che la presente copia su supporto informatico, composta da un unico documento di complessive quattro pagine, inclusa la presente, è conforme all'originale cartaceo a me Notaio esibito.

La presente copia è certificata conforme, con apposizione della firma digitale da parte di me Notaio (dotata di certificato di validità dal giorno 11 settembre 2023 al giorno 11 settembre 2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato), per uso allegazione ai sensi dell'art. 57-bis della Legge 16 febbraio 1913 n. 89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Massa, Piazza Aranci n. 31, il giorno 24 ottobre 2023

F.to TOMMASO DE LUCA, Notaio



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 79/2015



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) - abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi

	Regione: TOSCANA Comune: Licciana N. (MS) Indirizzo: Via Costamala,37 Licciana N. (MS) Piano: Terra-Primo Interno: Coordinate GIS: Lat: 44°26'46" Long: 10°03'58"	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1985 Superficie utile riscaldata (m²): 303.28 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00 Volume lordo riscaldato (m³): 1034.72 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00
--	--	---

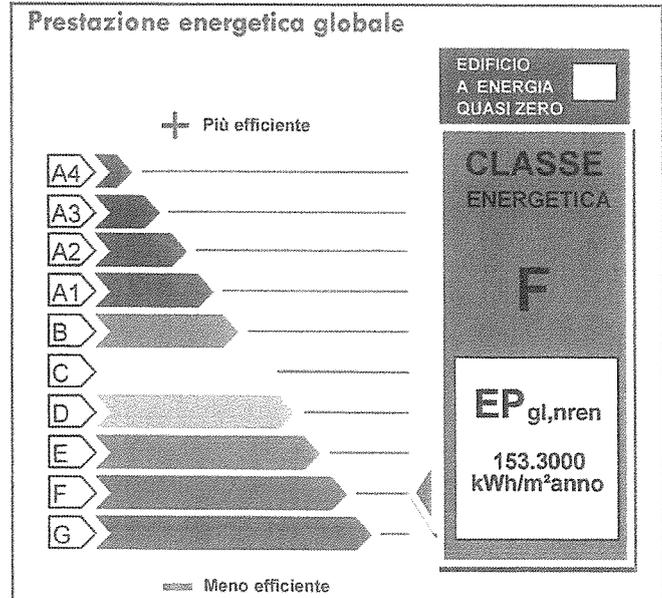
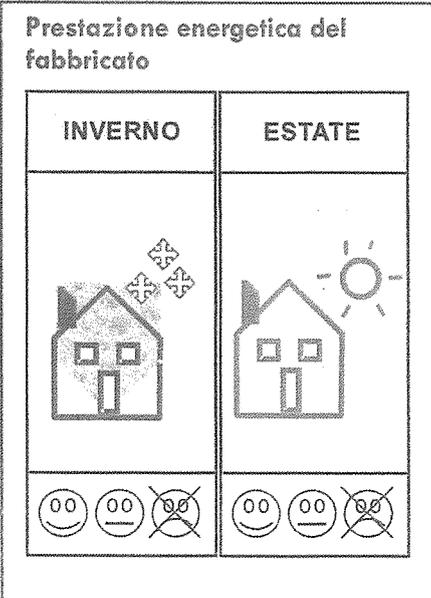
Comune catastale			Licciana N. (MS)			Sezione			Foglio		54		Particella		156	
Subalterni	da	7	a		\	da	a		\	da	a		\	da	a	\
Altri subalterni																

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.



Riferimenti
 Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



C (56.F7)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 79/2015



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricit�
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1034.72	m ³
S - Superficie disperdente	444.90	m ²
Rapporto S/V	0.43	

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren	
Climatizzazione invernale	-	-	-	-	-	η_H	-	-	
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	η_C	-	-	
Prod. acqua calda sanitaria	-	-	-	-	-	η_W	-	-	
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produzione da fonti rinnovabili	1 - Termostufa a Pellet	2012	-	Pellet	30.00	0.75	η_H	122.01	7 478.59
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	
Illuminazione	Impianto elettrico per usi civili	1985	-	-	-	-	-	-	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 79/2015



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Per il caso in esame, vista la necessità della Committenza, si esclude qualsiasi tipo di intervento in merito di "Riqualificazione Energetica" dell'immobile in oggetto.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Dott.Ing. Matteo Bestazzoni
Indirizzo	Via Garibaldi,16/Bis Corneda di Tresana (MS)
E-mail	e-mail: matteo.bestazzoni@libero.it
Telefono	Tel./Fax: 0187/477246
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri Provincia di Massa-Carrara, n. 903
Dichiarazione di indipendenza	Ai sensi di quanto previsto dal DLgs 115/08, Allegato III, punto 3, non sussistono elementi che possano determinare conflitto di interessi rispetto all'edificio oggetto di certificazione energetica. Il sottoscritto, INGEGNERE Matteo Bestazzoni, ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P, dichiara l'assenza di conflitto di interesse ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione o con produttori di materiali e componenti incorporati nell'immobile oggetto della presente certificazione, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente. Dichiara inoltre l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado e di coniugio con il richiedente del presente Attestato.
Informazioni aggiuntive	C.F: BSTMTT86C04E463M P.IVA: 01278810450

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Si allega copia fotostatica del documento di identità del Tecnico Certificatore.

Data di emissione **09/11/2015**
digitale _____

Firma e timbro del tecnico o firma




Io sottoscritto Dottor TOMMASO DE LUCA, Notaio in Massa (MS), iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, ai sensi dell'art. 22 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82 e successive modificazioni ed integrazioni,

CERTIFICO

che la presente copia su supporto informatico, composta da un unico documento di complessive sei pagine, inclusa la presente, è conforme all'originale cartaceo a me Notaio esibito.

La presente copia è certificata conforme, con apposizione della firma digitale da parte di me Notaio (dotata di certificato di validità dal giorno 11 settembre 2023 al giorno 11 settembre 2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato), per uso allegazione ai sensi dell'art. 57-bis della Legge 16 febbraio 1913 n. 89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Massa, Piazza Aranci n. 31, il giorno 24 ottobre 2023

F.to TOMMASO DE LUCA, Notaio

Io sottoscritto Dottor TOMMASO DE LUCA, Notaio in Massa (MS), iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa,

CERTIFICO

che la presente copia su supporto informatico, composta da un unico documento di complessive ventisette pagine, inclusa la presente, è conforme all'originale da me Notaio ricevuto su supporto informatico e conservato nel Sistema di Conservazione a Norma del Consiglio Nazionale del Notariato. Si rilascia, con apposizione della firma digitale da parte di me Notaio (dotata di certificato di validità fino al giorno 11 settembre 2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato), per gli adempimenti di legge.

Massa, Piazza Aranci n. 31, il giorno 24 ottobre 2023

TRIBUNALE DELLA SPEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE R.G. 17-2019
“FALLIMENTO IL MASERO S.R.L.”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

ALLEGATO

“COMPARABILE C”



Giudice Delegato: Dott. Tiziana Lottini
Curatore: Dott. Giovanni Coppello
Perito Estimatore: Geom. Francesco Turturro

Valutatore Immobiliare certificato in base alle norme
UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza
UNI/PdR 19:2016 Raccomandazioni per la valutazione di
conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558

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

Data 16/04/2024 Ora 08:48:43

Ispezione telematica

Ispezione n. T29390 del 16/04/2024

per titolo telematico
Richiedente TRTFNC

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 2526
Registro Particolare 2033

Data di presentazione 18/03/2021

Documento composto da 24 pagine

Unico Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-MRCVTR50B01A271N

Firmatario Notaio

Scadenza 09/09/2023

Repertorio n.91821

Raccolta n.26910

VENDITE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno tre del mese di marzo in

Aulla, nel mio studio, alle ore nove e minuti venticinque

3 marzo 2021

Avanti a me Dottor Vertere Morichelli Notaio in Aulla, con

studio in Viale Resistenza n.40, iscritto al Ruolo dei

Distretti Notarili riuniti di La Spezia e Massa

Sono comparsi i Signori:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

che di essere che dichiara di essere celibe e di non aver

stipulato contratti ai sensi della legge 76/2016

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

che dichiara di essere celibe e di non aver stipulato

contratti ai sensi della legge 76/2016

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] cittadino italiano

- [REDACTED])

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

. di essere coniugi con matrimonio contratto in Albania in comunione dei beni

. di essere entrambi domiciliati ad Aulla, Via Antica Luni n.32

. di conoscere la lingua italiana

Condizione di reciprocità verificata ai sensi di legge in quanto regolarmente soggiornanti in Italia permesso di soggiorno rilasciato dalla Questura di Massa il 18 luglio 2015 n.I07116941

I componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

Art.1) (A) I Signori [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e solidalmente tra loro, vendono ai Signori [REDACTED] i quali accettano ed acquistano indivisamente ed in parti uguali tra loro, il seguente immobile in territorio del Comune di LICCIANA NARDI, Via Costamala n.34 e precisamente:

- fabbricato urbano da terra a tetto, ad uso di civile abitazione, con adiacente corte di pertinenza sulla quale insiste costruzione adibita a cantina e terreno il tutto confinante con strada, particelle 1153, 276, 402, 338, 1020 salvo altri.

Nel NCEU al foglio 54, particelle:

- 281/4 già 281/1, Via Costamala n.34, PT-1, categ.A/7, cl.1, vani 7,5, s.c. mq.194, (netta mq.191), re 697,22 che identifica ingresso e tre cantine al piano terra e sala, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, due disimpegni e terrazzo al piano primo al quale si accede da scala interna

- 281/2, Via Costamala, PT, categ.C/6, cl.6, mq.26, s.c. mq.33, re 76,54 che identifica garage al piano terra

Nel NCT al foglio 54, particelle:

- 405, bosco ceduo mq.681, rde 0,11,rae 0,21

- 834, ex 280/p, sem. mq.40, rde 0,14, rae 0,06 in zona B/1

- 835, ex 280/p, sem. mq.30, rde 0,11,rae 0,05

- 838, ex 456/p, bosco ceduo mq.2434, rde 0,75, rae 0,75

- 1154, (ex 837/p ex 456/p), bosco ceduo mq.87, rde 0,03, rae 0,03 in zona B/1

- 1156, (ex 850/p ex 281/p), sem. mq.1697, rde 4,38, rae 2,19 in zona B/1 par circa mq.300, restante parte in zona agricola

Per il prezzo di euro 239.690

(duecentotrentanovemilaseicentonovanta) di cui euro 229.490

per il fabbricato, euro 4.300 per i terreni in zona B/1 ed euro 5.900 per i terreni in zona agricola

(B) Il Signor [redacted] vende ai Signori [redacted] e [redacted] i quali accettano ed acquistano indivisamente ed in parti uguali tra loro, il seguente immobile in

territorio del Comune di LICCIANA NARDI, Via Costamala e

precisamente:

- terreno confinante con particelle 1154 da due lati, 1066,
salvo altri.

Nel NCT al foglio 54, particella 1153, (ex 836/p ex 456/p),
bosco ceduo mq.31, rde 0,01, rae 0,01 in zona B/1

Per il prezzo di euro 310 (trecentodieci).

Le parti ove occorra, dichiarano di volersi avvalere

dell'art.12 del D.L. 70/88 convertito in legge n.154/88.

Art.1/bis) La parte trasferente (A) dichiara ai sensi delle
vigenti normative urbanistiche:

- che i lavori di costruzione dei fabbricati sono stati
eseguiti a seguito di permesso edilizio del 9 agosto 1997
n.1597 pratica edilizia n.3472 prot.n.1605/97, variante del
21 giugno 1999 n.1173 (certificato di collaudo redatto
dall'Ing.Ivano Chiocca in data 21 agosto 1998 prot.S/1980
U.O.O.3);

- che i lavori sono stati eseguiti in conformità alla
normativa urbanistica e alle prescrizioni previste dal
permesso edilizio;

- che quanto compravenduto, dalla fine lavori ad oggi, non è
stato oggetto di alcun intervento edilizio e/o urbanistico:

- che l'abitabilità è stata attestata dal geom. Marco
Cortesi in data 27 gennaio 2021, deposito in data 27 gennaio
2021 prot.784;

- che la parte trasferente (A,B) dichiara che le

prescrizioni urbanistiche relative ai rispettivi terreni

trasferiti sono quelle che risultano dal certificato di

destinazione urbanistica che in originale si allega al

presente atto sotto la lettera "A", omissane la lettura per

volontà dei comparenti e che sino ad oggi non sono variate,

dichiara altresì che i terreni non sono stati distrutti,

danneggiati o percorsi dal fuoco.

Art.2) Quanto sopra viene rispettivamente venduto e

rispettivamente acquistato con riferimento agli immobili

nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con

tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze,

servitù attive e passive, usi azioni e ragioni così e come

dalle rispettive parti venditrici si possiede e si ha

diritto di possedere per quanto segue:

* immobili di cui alla vendita (A):

. parte per successione legittima del padre Signor ██████████

██████████ deceduto il 7 dicembre 2008 (den.3 vol.9990/2010 e

den.60 vol.9990/2021 di Integrazione Aulla);

. parte per successione legittima della madre Signora ██████████

██████████ deceduta il 20 aprile 2017 (den.75 vol.9990/2018 e

den.59 vol.9990/2021 di Integrazione Aulla).

Ai de cuius, il fabbricato per averlo costruito a loro cura

e spese su terreno riportato nel NCT al foglio 54,

particella 281, che unitamente agli altri terreni, è

pervenuto per acquisto con atto a rogito del Notaio

Salvatore Cavasino già di Tresana del 25 giugno 1982 rep.292

regolarmente registrato e trascritto a Massa il 5 luglio

1982 al n.4020 di form.;

* immobile di cui alla vendita (B)

- per donazione con atto a rogito del Notaio Gennaro Chianca

di Sarzana del 29 ottobre 1999 rep.19071 regolarmente

registrato e trascritto a Massa il 12 novembre 1999 al

n.6783 di form. da parte dei genitori Signori [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

Le parti si danno reciprocamente atto:

- che esiste servitù di passaggio a carico della corte del

fabbricato 1066 e della particella 1157 a favore del terreno

distinto con la particella 1156; la servitù si esercita su

quella parte della corte e terreno asserviti adibita a passo

carraio lunga quanto il confine tra le particelle asservite

e quelle confinanti 278, 835, 838 e larga dal confine stesso

metri tre costanti che consente l'accesso dalla pubblica

via;

- che le particelle 1153 e 1154 sono gravate di servitù di

passaggio di acqua tramite tubo interrato;

- che la parte venditrice (vendita A) trasferisce quanto

sopra a titolo di erede dei de cuius ai sensi dell'art.485

c.c.;

- che la parte acquirente, con riferimento alla vendita di

cui alla lettera (B), prende atto che la provenienza per

atto di donazione non incide sulla disponibilità del bene in

quanto dalla trascrizione dell'atto di donazione sono

trascorsi più venti anni;

- che quanto trasferito (abitazione) è dotato di impianti

conformi alla normativa sulla sicurezza vigente all'epoca

della loro realizzazione e che a tal proposito la parte

acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni

relative;

- che lo stesso ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali e

regionali deve essere dotato dell'attestato di prestazione

energetica;

- che pertanto la parte acquirente dichiara di avere

ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva

dell'attestato inviato all'Ufficio Regionale Toscano (SIERT)

in via telematica in data 18 novembre 2020 prot.227185,

attestato che si allega al presente atto sotto la lettera

"B", omessane la lettura per volontà dei comparenti;

- che la parte trasferente (A) dichiara e garantisce che ad

oggi non si sono verificate nessuna delle condizioni che la

legge prevede come causa di decadenza dalla validità

dell'attestato suddetto;

- che è avvenuta la consegna del Libretto di Impianto con i

relativi allegati;

- che quanto trasferito (garage) è privo di ogni impianto e

	che pertanto, a sensi di legge non è interessato dalle norme	
	che prevedono la dotazione dell'attestato di prestazione	
	energetica;	
	- che ai sensi del comma 14 dell'art.19 del DL 78/2010,	
	convertito in legge 122/2010, la parte trasferente (A)	
	dichiara:	
	. che i dati catastali suddetti identificano quanto	
	trasferito;	
	. che la consistenza trasferita è esattamente corrispondente	
	alla planimetria depositata in catasto;	
	. che esiste corrispondenza tra i dati catastali e la	
	planimetria depositata;	
	. che esiste conformità tra lo stato di fatto ed i dati	
	catastali e la planimetria;	
	- che i soggetti che risultano intestatari nella ditta	
	catastale sono gli stessi che risultano intestatari nei	
	registri immobiliari.	
	Art.3) Il possesso da oggi; da oggi, pertanto benefici ed	
	oneri decorreranno rispettivamente a profitto e carico delle	
	rispettive parti acquirenti.	
	Art.4) Il prezzo delle presenti vendite convenuto e	
	stabilito complessivamente in euro 240.000	
	(duecentoquarantamila) come sopra specificato, viene	
	regolato in modo unitario come segue:	
	- quanto ad euro 5.000 (cinquemila) sono stati già pagati	

dalla parte acquirente alla parte venditrice come questa

dichiara;

- quanto ad euro 235.000 (duecentotrentacinquemila) verranno

pagati con bonifico bancario in data odierna il ricevimento

del quale avrà valore di quietanza.

Si precisa che la provvista di detto bonifico deriva parte

193.147,50 dal netto ricavo del mutuo già concesso alla

parte acquirente dalla Banca stessa di cui all'atto a mio

rogito in data odierna e parte, la differenza, da proprie

disponibilità.

Pertanto, salvo il buon fine la parte venditrice rilascia

ampia e liberatoria quietanza di saldo dell'intero prezzo di

vendita.

Le parti rinunciano all'ipoteca legale e dichiarano di non

aver voluto depositare il prezzo al notaio rogante.

Ai sensi dell'articolo 1 comma 497 della Legge 23 dicembre

2005 n.266 la parte acquirente mi richiede che la base

imponibile ai fini dell'Imposta di Registro, Ipotecaria e

Catastale sia costituita dal valore dell'immobile

determinato ai sensi dell'articolo 52 comma 4 e 5 del

D.P.R.131/86 indipendentemente dal corrispettivo pattuito,

valore euro 89.800 (ottantanovemilaottocento) valutazione

automatica per ciascuna unità.

Ai sensi del D.L. 223/2006 convertito in Legge n.248/2006 e

ai sensi del D.P.R. 445/2000 le parti, consapevoli delle

	sanzioni penali per dichiarazioni mendaci nonchè dei poteri	
	di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della	
	sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa,	
	incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:	
	- che la parte del prezzo già pagato è stato regolato con	
	assegno bancario NT tratto in data 8 gennaio 2021 sulla	
	Banca Carige S.p.A. n.0314228370;	
	- che la presente cessione è stata conclusa senza alcuna	
	spesa di mediazione.	
	Art.5) Le rispettive parti venditrici garantiscono la buona	
	e legittima proprietà di quanto trasferito e che il medesimo	
	è libero, da pesi, vincoli, oneri iscrizioni e trascrizioni	
	pregiudizievoli, volendo in caso contrario essere tenute	
	all'evizione come per legge.	
	Art.6) Le parti esonerano il competente conservatore dei	
	registri Immobiliari da ogni responsabilità.	
	Art.7) Le spese del presente atto e sue consequenziali tutte	
	sono a carico delle rispettive parti acquirenti in	
	proporzione tra loro.	
	Le parti dichiarano di non essere parenti tra loro; le	
	stesse mi hanno espressamente dispensato dall'effettuare le	
	visure ipotecarie dal 2 marzo 2021 ad oggi.	
	La parte venditrice (A,B) dichiara che non esistono persone	
	od Enti che possano esercitare il diritto di prelazione	
	previsto dalla legge, dichiara, altresì, con riferimento a	

quanto trasferito:

- che non avendo nè creditori nè controversie in corso, non ci sono soggetti che potrebbero iscrivere ipoteche e/o trascrivere formalità pregiudizievoli;
- che non ha compiuto alcun atto di disposizione;
- che si obbliga a non compiere alcun atto di disposizione;
- che non svolge indirettamente attività di impresa;
- che sia in caso di dichiarazione mendace sia in caso di inadempimento degli obblighi suddetti, si assume ogni responsabilità per il pregiudizio arrecato alla parte acquirente obbligandosi al risarcimento dell'eventuale relativo danno.

La parte acquirente per euro 89.800 invoca i benefici fiscali previsti dalle vigenti leggi in materia di prima casa e a tal fine dichiara a pena di decadenza:

- di voler stabilire entro diciotto mesi la residenza nel territorio del Comune dove è ubicato l'immobile acquistato;
- di non essere titolare esclusiva o in regime di comunione legale con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo

	stesso o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente	
	articolo ovvero di cui alle leggi riportate alla lettera c)	
	nota due dell'art. 1 parte prima allegato A tariffa al DPR	
	131/86 che si intendono qui richiamate e trascritte.	
	Dichiara altresì di essere a conoscenza delle conseguenze	
	della cessione di quanto compravenduto fatta entro cinque	
	anni da oggi.	
	Si precisa che con il presente atto trova adempimento il	
	compromesso registrato ad Aulla il 15 gennaio 2021 al n.13	
	Serie 3 per il quale è stata pagata una imposta di registro	
	di euro 25 (venticinque).	
	La parte venditrice (A,B) prende atto che con il	
	trasferimento suddetto si potrebbe creare una plusvalenza ai	
	sensi dell'art.67 del D.P.R. 917/86 che dovrà essere	
	denunciata come reddito diverso nella prossima dichiarazione	
	dei redditi.	
	Le parti tutte:	
	- con riferimento alla vigente normativa relativa alla	
	protezione dei dati personali, hanno dichiarato	
	. di aver preso visione dell'informativa ricevuta, di averla	
	accettata e di avere pertanto espresso pieno consenso al	
	trattamento delle categorie particolari dei loro dati	
	personali così come indicati nell'informativa stessa;	
	- con riferimento alla normativa antiriciclaggio dichiarano:	
	. di non essere politicamente esposto;	

. che lo scopo e la natura dell'operazione qui perfezionata

sono esattamente quelli risultanti dal presente atto;

. che le parti sostanziali i cui dati identificativi sono

quelli sopra indicati, sono le titolari effettive dei

rapporti giuridici in oggetto e dell'operazione perfezionata

col presente atto.

Sono le ore undici e minuti cinque.

Atto scritto parte di mio pugno e parte con mezzi

elettronici da persona di mia fiducia su quattro fogli per

pagine tredici del quale ho dato lettura ai comparenti i

quali meco si firmano dopo averlo dichiarato conforme alla

loro volontà.

F.to

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



COMUNE DI LICCIANA NARDI
Provincia di Massa Carrara

SETTORE ASSETTO E USO DEL TERR

OGGETTO: C.D.U. art.30 D.P.R. 6.6.2001 n°380



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Visti gli atti d'ufficio in suo possesso;
Richiamate le disposizioni di cui all'art.30 del D.P.R.6.6.2001 n°380;
Richiamate la deliberazione di Consiglio Comunale n°65 del 18.12.1998 di adozione del Piano Strutturale e la deliberazione Consiglio Comunale n°22 del 30.04.1999 di definitiva approvazione;
Richiamate la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26.02.2001 di adozione del Regolamento urbanistico e la deliberazione di Consiglio Comunale n°41 del 10.08.2001 di definitiva approvazione;
Dato atto che alla scadenza del quinquennio di efficacia del Regolamento Urbanistico il Comune, redatto il monitoraggio sugli effetti, ha revisionato lo strumento urbanistico con una variante generale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19.07.2007 e definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio n.9 del 08/02/2008;
Vista la deliberazione di giunta dell'Unione Numero 39 del quattro Aprile 2019 con oggetto: "L.R. 65/2014 - ART. 23 - COMMA 7 - APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE";
Dato atto che con deliberazione di C.C. n. 9 del 10/04/2019 il Comune di Licciana Nardi ha adottato il PSI ai sensi degli artt. 18, 19, 20 e 23 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

Dato atto che con deliberazione di giunta dell'Unione Numero 57 del 22 dicembre 2020 con oggetto: "PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE. PRESA D'ATTO DEL VERBALE DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA REGIONALE (AI SENSI DELL'ART. 31 DELLA LR 65/2014 E DELL'ART. 21 DEL PIT/PPR), DEL PARERE MOTIVATO DELL'AUTORITÀ COMPETENTE IN MATERIA DI VAS E DEGLI ALTRI PARERI COMUNQUE SOVRAORDINATI, DETERMINAZIONI CONSEGUENTI ED APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 23 DELLA L.R.65/2014." è stata approvata la proposta di Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi dell'art. 23 della LR 65/2104, come modificato ed integrato in esito ai pareri, provvedimenti, indicazioni e prescrizioni di conformità al PIT/PPR pervenuti;

Visto il Regolamento Urbanistico;

CERTIFICA

Che i sotto elencati immobili sono inseriti come segue nel vigente R.U. del Comune di Licciana Nardi:

- **F.54 particelle 834, 1153 e 1154:** inseriti in zona omogenea **B1**, che corrisponde a insediamenti di recente formazione in ambito urbano come individuate e definite dal RU vigente e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art. 19 dello R.U. vigente;
- **F.54 particella 1156:** inserita per circa 300 mq in zona omogenea **B1**, che corrisponde a insediamenti di recente formazione in ambito urbano come individuate e definite dal RU vigente e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art. 19 dello R.U. vigente, e per la rimanente superficie in **Area agricola produttiva di interesse storico ambientale "E2"**, che corrisponde alle Aree agricole produttive di interesse storico ambientale come individuate e definite dal Piano Strutturale, e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dello stesso e dell'art. 34 del R.U. vigente;
- **F.54 particelle 835, 838 e 405:** inserite in **Area agricola produttiva di interesse storico ambientale "E2"**, che corrisponde alle Aree agricole produttive di interesse storico ambientale come individuate e definite dal Piano Strutturale, e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dello stesso e dell'art. 34 del R.U. vigente;

Stralcio RU vigente:

19. Sottozona omogenea B1

Corrisponde a insediamenti di recente formazione in ambito urbano.

Gli interventi edilizi ammessi, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, MO1, MO2 e MS;
- restauro e risanamento conservativo, RRC;
- ristrutturazione edilizia (RE) compreso la RE1, RE2 e RE3;
- ristrutturazione urbanistica, RU;
- sostituzione edilizia;
- addizione per la bioedilizia, ADB;

Le categorie d'intervento sono definite dall'art. 47 Regolamento Edilizio vigente.

Parametri ed indici edilizi: per gli interventi ammessi valgono i seguenti indici e parametri:

- RC = 40%
- If = 0,7 mc/mq
- Ri = 60%
- altezza massima = ml 7,00, salvo il caso di maggiori altezze preesistenti nel lotto
- distanza fra pareti con finestre = ml 10,00
- distanza dai confini privati in caso di ampliamento = come da Codice Civile purché non si realizzino finestre o aperture
- distanza dai confini di aree pubbliche = ml 5,00
- distanza dalle strade = ml 5,00 o in allineamento con i fabbricati esistenti, fatte salve le norme del Codice della Strada
- Spazi di sosta privati minimi di mq.10 per ogni 100 mc di costruzione

34. Aree agricole produttive di interesse storico-ambientale E2

Corrispondono alle Aree agricole produttive di interesse storico ambientale come individuate e definite dal Piano Strutturale, e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dello stesso.

E' prescritta la tutela e la conservazione degli elementi e caratteri che determinano l'interesse storico-ambientale, e cioè delle sistemazioni di valore paesistico-ambientale connesse a forme di coltivazione di origine storica (cigionamenti, terrazzamenti, sentieri e percorsi storici e di valore ambientale, arginature, delimitazioni in materiali tradizionali, filari alberati e confinature vegetali, ecc.).

E' prescritta in ogni caso cautela e attenzione nell'inserimento ambientale degli interventi urbanistico - edilizi e delle attività, in considerazione del significativo rapporto con gli insediamenti di origine storica armonicamente relazionati all'ambiente circostante, quale elemento caratterizzante il paesaggio rurale, oppure di contesti complessivi di particolare pregio paesistico e panoramico, oppure di specifici vincoli ambientali sovraordinati.

Oltre a quanto indicato al precedente articolo 32 (Interventi ammessi e interventi non ammessi), si prescrive quanto segue:

- non è ammessa la trasformazione dei caratteri dei luoghi come determinati dalle forme di coltivazione tradizionali e storiche, quali terrazzamenti, cigionamenti, muretti a secco, confinature e delimitazioni in materiali tradizionali o vegetali, arginature, sentieri e percorsi storici e di valore ambientale, filari alberati, metodi colturali, ecc.;
- è vietato il trasferimento di volume in queste aree per la realizzazione di annessi agricoli o addizioni agli stessi attraverso gli interventi di recupero volumetrico (RV) ammessi ai sensi dei successivi artt. 39 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente), 40 (Interventi ammessi in relazione al valore, alle dimensioni, alle destinazioni d'uso) e 41 (Interventi di recupero volumetrico), qualora il richiedente disponga di terreni posti nelle Aree agricole produttive; è invece consentito, attraverso gli stessi interventi, il trasferimento di volume nelle Aree agricole produttive;
- la realizzazione o installazione di annessi agricoli e l'installazione di manufatti temporanei, di cui al successivo capo III, sono consentite alle aziende agricole se non dispongano di superficie fondiaria nelle Aree agricole produttive;
- la realizzazione o installazione di annessi agricoli di cui al successivo capo III, al di fuori delle aziende agricole, è consentita fino ad un massimo di 30 mc, in prossimità di centri o nuclei rurali o con modalità che non risultino visibili dalle principali strade pubbliche;
- non è consentita, al di fuori delle aziende agricole, l'installazione dei manufatti precari di cui al successivo art. 50 (Manufatti precari);
- negli interventi edilizi di cui sopra, compatibilmente con le esigenze di corretto orientamento e soleggiamento, si dovranno preferire siti marginali alle aree aperte e libere a coltivazione, in prossimità della viabilità secondaria e delle aree con vegetazione ad alto fusto;
- reti tecnologiche ed opere pubbliche devono essere interrate o mimetizzate con vegetazione o materiali naturali (pietre, steccati, ecc.).

La dichiarazione di non disponibilità di terreni posti nelle Aree agricole produttive, di cui ai precedenti punti 2 e 3, deve essere resa al momento della presentazione delle pratiche edilizie nei modi stabiliti dal Regolamento Edilizio.

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380 del 6.6.2001, al Sig. [redacted] per gli usi consentiti dalla legge.

Licciana Nardi, li 10/02/2021

Il responsabile del procedimento
Geom. Andrea Duranti



Il responsabile del settore
Francesco Pedrelli Architetto





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000227185

VALIDO FINO: 18/11/2030

APE

DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: EI(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	---	--

Dati identificativi



Comune: Licciana Nardi
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: VIA COSTAMALA 34
 Piano: 1
 Interno:
 Coordinate GIS: 44.1433 N; 9.69 E

Ailegato B Zona climatica B di raccolta
 Anno di costruzione: 1998
 Superficie utile riscaldata (m²): 93.44
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 376.44
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Licciana Nardi (E574)	Sezione	Foglio	54	Particella	281
Subalterni	da 1 a 1	da	da	da	da	

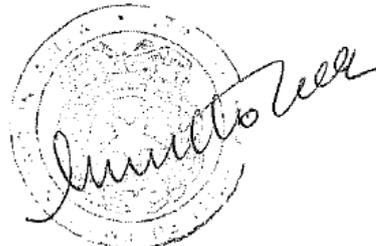
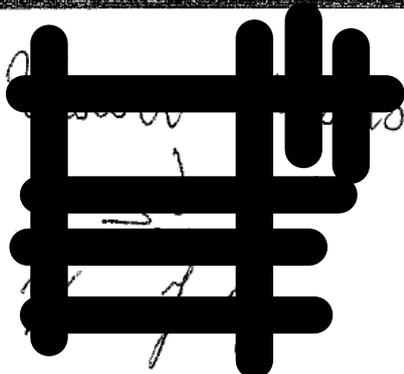
Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
---	------------------------------------	---





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE DI IDENTIFICATIVO: 0000227105

VALIDO FINO: 18/11/2010



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/> Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 171.32 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 2.47 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ 37.42 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
RENS	sostituzione caldaia a condensazione	NO	13	F (150.13 kWh/m ² anno)	F 150.13 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000227185

VALIDO FINO: 31/12/2030



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	376.44	m ³
S - Superficie disperdente	366.08	m ²
Rapporto S/V	0.97	
EP _{H,nd}	112.29	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.04	
Y _{IE}	0.0418	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPren _{tot}
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	1998	codice catasto omesso	GPL	23.7	0.76 n _h	1.06	146.36
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	1998	codice catasto omesso	GPL	23.7	0.58 n _w	1.41	24.95
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 000027435

VALIDO FINO: 18/11/2030



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

sostituzione del generatore con uno a condensazione

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	CRISTIANO LOMBARDI	
Indirizzo	Bolano VIA INDIPENDENZA 9	
E-mail	lombardi.cri@libero.it	
Telefono	0187 939896	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; La Spezia; 1327;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Diploma di Geometra CRISTIANO LOMBARDI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 18/11/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Pag. 4



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0008227185

VALIDO FINO: 18/11/2030



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

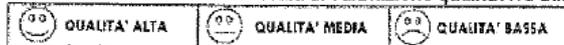
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica pi elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPg,ren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio pi efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonch con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

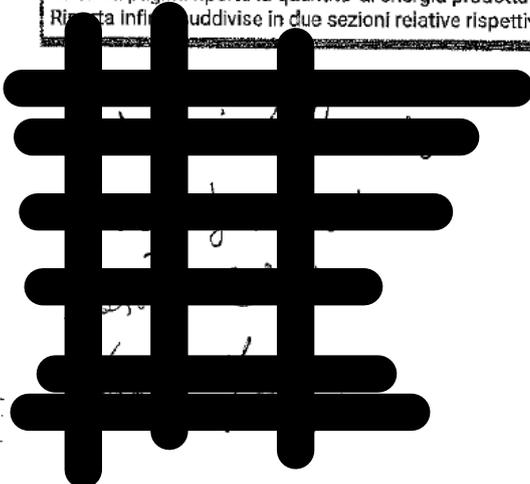
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

Ripporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Amato



Data Ape:18/11/2020

Con la presente si attesta che il tecnico LOMBARDI CRISTIANO ha trasmesso telematicamente in data 18/11/2020 L'APE id: 0000227185 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

E574.0.54.281.1



Giustolusso

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento cartaceo, ai sensi dell'articolo 20 comma 3 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, che consta di ventidue pagine rilasciata dal Dottor Vertere Morichelli, Notaio in Aulla. Aulla, 12 marzo 2021



COMUNE DI LICCIANA NARDI
PROVINCIA DI MASSA

Ufficio Stato Civile

CERTIFICATO DI MORTE

L'Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di morte di questo Comune
Anno 2008 Numero 38 Parte II Serie C Ufficio 1

certifica che

[Redacted area containing personal data and a date stamp: Atto n. 16 p.1 S. Anno 1958]

Rilasciato con modalità: Esente

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

LICCIANA NARDI (MS), 13-03-2021
Ora 09:50

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

Eleonora Manfredi *Eleonora Manfredi*

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi
(art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

