

1/3



Beatrice Davini Bertaccini
NOTAIO

Repertorio n.11

Raccolta n.6

===== COMPRAVENDITA =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

Il giorno venti marzo duemilaquattordici, nel mio studio in Massa, via Francesco Crispi n. 11. =====
Innanzi a me Beatrice Davini Bertaccini, Notaio in Massa, iscritta al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa, =====

REGISTRATO A MASSA-CARRARA

in data 24/03/2014

al n. 1315 serie IT

===== sono presenti: =====

1) LAZZINI MANUELA, nata a Massa (MS) il 6 dicembre 1975, residente in Seravezza (LU), via Nerino Garbuio n. 384/4 (codice fiscale LZZ MNL 75T46 F023J); la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni; =====

TRASCritto

2) MUTTI CATIA, nata a Pietrasanta (LU) il 9 gennaio 1971, residente in Camaiore (LU), frazione di Capezzano Pianore via Ceppeto n. 52 (codice fiscale MTT CTA 71A49 G628X); la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni; =====

A MASSA-CARRARA

in data 25 marzo 2014

al Reg. Gen. n. 2377

al Reg. Part. n. 1941

3) FAMBRINI EMANUELE, nato a Viareggio (LU) il 16 febbraio 1975 (codice fiscale FMB MNL 75B16 L833Q); =====

4) PALMERINI DANIELA, nata a Pietrasanta (LU) il giorno 1 marzo 1979 (codice fiscale PLM DNL 79C41 G628N); =====
entrambi residenti in Camaiore (LU), via Cannoreto n. 1; i quali dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni; =====

5) FAMBRINI LARA, nata a Viareggio (LU) il giorno 11 maggio 1973, residente in Camaiore (LU), via Bellosguardo n. 3 (codice fiscale FMB LRA 73E51 L833O); la quale dichiara di essere di stato civile libero; =====

===== in seguito anche congiuntamente =====

===== denominati "parte venditrice"; =====

6) LAZZAROTTI CINZIA, nata a Massa (MS) il 14 aprile 1976 (codice fiscale LZZ CNZ 76D54 F023C); =====

7) MARCUCCI ANDREA, nato a Roma (RM) il 14 giugno 1973 (codice fiscale MRC NDR 73H14 H501O); =====
entrambi residenti in Massa (MS), via Della Sala n. 76; i quali dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di separazione dei beni; =====

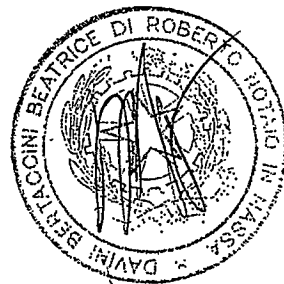
===== in seguito anche congiuntamente =====

===== denominati "parte acquirente". =====

Detti costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi dichiarano esatti i dati innanzi riportati e mi chiedono di ricevere il presente atto, con il quale convengono e stipulano quanto segue. =====

===== ARTICOLO 1 - Consenso e immobili =====

I signori FAMBRINI EMANUELE e PALMERINI DANIELA ciascuno per la quota di un ottavo (1/8) di piena proprietà quanto all'immobile di cui al punto A e per la quota di un trentaduesimo (1/32) ciascuno di piena proprietà quanto all'immobile di cui al punto B, ed i signori LAZZINI MANUELA, MUTTI CATIA e



Beatrice Davini Bertaccini
NOTAIO

VIA F. CRISPI, 11 - 54100 MASSA
TEL. 0585.47744 - FAX 0585.814058
bdavinbertaccini@notariato.it

FAMBRINI LARA ciascuno per la quota di due ottavi (2/8) di piena proprietà quanto all'immobile di cui al punto A e per la quota di due trentaduesimi (2/32) ciascuno di piena proprietà quanto all'immobile di cui al punto B, e così unitamente per l'intera piena proprietà dell'immobile di cui al punto A e per la quota di otto trentaduesimi (8/32) quanto all'immobile di cui al punto B, vendono ai signori LAZZAROTTI CINZIA e MARCUCCI ANDREA, che, in parti uguali tra loro, acquistano: =====

A) la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobiliare sito in Comune di Carrara (MS), via Vicinale Perticata n. 1 e più precisamente: =====

- appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra composto da ingresso-soggiorno con cucina a vista, camera e bagno con annessa corte pertinenziale esclusiva, confinante con subalterno 4 e subalterno 11 su più lati; distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Carrara (MS) al foglio 64, particella 315 subalterno 10, zona censuaria 1[^], categoria A/3, classe 2[^], vani 3, rendita catastale 170,43, via Vicinale Perticata n. 5, piano T (dati di classamento proposti ai sensi del D.M. n. 701/1994); =====

quale derivante dall'intervento di fusione, diversa distribuzione spazi interni, frazionamento dei subalterni 1, 2 e 8 della particella 315 del foglio 64, e la particella 948 del medesimo foglio, in forza dei provvedimenti abilitativi infra descritti, con variazioni catastali del 22 novembre 2013 n. 95268.1/2013 (protocollo n. MS0095268), e del 2 dicembre 2013 n. 27469.1/2013 (protocollo n. MS0096329). =====

B) la quota di otto trentaduesimi (8/32) del diritto di piena proprietà di piccolo appezzamento di terreno, della superficie catastale complessiva di mq. 40 (quaranta), confinante nel complesso con le particelle 315, 936 e 347 del foglio 64; distinto nel Catasto terreni del Comune di Carrara (MS), al foglio 64, particelle: =====

* 949, vigneto, classe 3[^], ha 00.00.20, reddito dominicale euro 0,12, reddito agrario euro 0,11; =====

* 951, vigneto, classe 3[^], ha 00.00.20, reddito dominicale euro 0,12, reddito agrario euro 0,11; =====

quali derivanti dal frazionamento del 12 settembre 2013 n. 79038.1/2013, in atti dalla stessa data (protocollo n. MS0079038) delle originarie particelle 313 e 314); =====

detto terreno è classificato nel vigente strumento urbanistico comunale in zona "H3 Verde Privato". =====

Ai fini di una migliore identificazione di quanto venduto, si fa riferimento alla copia della planimetria, all'elaborato planimetrico e all'estratto di mappa depositati in Catasto che, previo esame ed approvazione delle parti scritte, al presente atto si allegano, rispettivamente sotto le lettere "A", "B" e "C", omessane la lettura delle parti scritte per espressa e concorde volontà dei comparenti. =====

Ai s
Legg
e la
sopr
conf
vige
ston
la r
zion
gent
====
La p
in c
rio,
ti c
to a
==
==
Il c
ples
ro).
resp
tive
alt
gale
tivc
- e
zerc
315
- e
pezz
e 95
Al :
io,
28 c
so
dei
e d
sa,
a)
sop
* e
a m
drea
so l
sa
reca
* e
a m
drea

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali sopra riportati e la planimetria come sopra allegata sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. =====

===== ARTICOLO 2 - Precisazioni =====

La presente vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritti di comproprietà sulle parti comuni, il tutto come pervenuto alla parte venditrice e di cui in seguito. =====

== ARTICOLO 3 - Prezzo - Modalità di pagamento - Eventuale ==

== intervento di mediatore nella vendita - Valore fiscale ==

Il corrispettivo della vendita è convenuto a corpo in complessivi euro 112.000,00 (centododicimila virgola zero zero). La parte venditrice esonera la parte acquirente da ogni responsabilità in ordine alla ripartizione di tale corrispettivo tra i singoli venditori. La parte venditrice dichiara, altresì, che non vi è titolo all'iscrizione dell'ipoteca legale e, comunque, espressamente vi rinuncia. Tale corrispettivo è da imputarsi come segue: =====

- euro 111.500,00 (centoundicimilacinquecento virgola zero zero) quanto al fabbricato distinto al foglio 64, particella 315 subalterno 10; ed =====

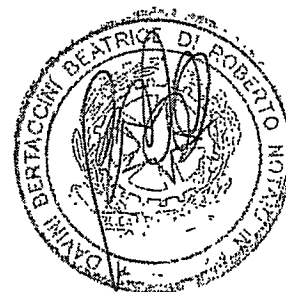
- euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) quanto all'appezzamento di terreno distinto al foglio 64, particelle 949 e 951. =====

Al riguardo, le parti, previo richiamo da parte di me Notaio, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sulle responsabilità penali in caso di dichiarazione falsa o reticente, nonché rese edotte dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omissione, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano: ==

a) quanto alle modalità di pagamento del corrispettivo come sopra concordato, che il prezzo è stato pagato come segue: ==

* euro 6.250,00 (seimiladuecentocinquanta virgola zero zero) a mezzo di assegno postale n. 7175267654-09, tratto da Andrea Marcucci sul conto corrente n. 760113600 in essere presso Poste Italiane S.p.A. - Filiale di Massa via Eugenio Chiesa n. 8 in data 14 settembre 2013 all'ordine di Mutti Catia, recante la clausola di non trasferibilità; =====

* euro 6.250,00 (seimiladuecentocinquanta virgola zero zero) a mezzo di assegno postale n. 7175267655-10, tratto da Andrea Marcucci sul conto corrente n. 760113600 in essere pres-



so Poste Italiane S.p.A. - Filiale di Massa via Eugenio Chiesa n. 8 in data 14 settembre 2013 all'ordine di Fambrini Emanuele, recante la clausola di non trasferibilità; =====
 * euro 6.250,00 (seimiladuecentocinquanta virgola zero zero) a mezzo di assegno postale n. 7175267656-11, tratto da Andrea Marcucci sul conto corrente n. 760113600 in essere presso Poste Italiane S.p.A. - Filiale di Massa via Eugenio Chiesa n. 8 in data 14 settembre 2013 all'ordine di Fambrini Lara, recante la clausola di non trasferibilità; =====
 * euro 6.250,00 (seimiladuecentocinquanta virgola zero zero) a mezzo di assegno postale n. 7175267657-12, tratto da Andrea Marcucci sul conto corrente n. 760113600 in essere presso Poste Italiane S.p.A. - Filiale di Massa via Eugenio Chiesa n. 8 in data 14 settembre 2013 all'ordine di Lazzini Manuela, recante la clausola di non trasferibilità; =====
 * euro 87.000,00 (ottantasettemila virgola zero zero) a mezzo di quattro vaglia postali di euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta virgola zero zero) ciascuno, non trasferibili, emessi da Poste Italiane S.p.A. - Ufficio di Massa 1, in data odierna, e precisamente: =====
 - vaglia postale n. 8969823999 - 06 all'ordine di FAMBRINI EMANUELE; =====
 - vaglia postale n. 8969823973 - 06 all'ordine di MUTTI CATIA; =====
 - vaglia postale n. 8969823981 - 01 all'ordine di LAZZINI MANUELA; =====
 - vaglia postale n. 8969824005 - 12 all'ordine di FAMBRINI LARA; =====
 b) che per il presente atto si sono avvalse, quale mediatore, dell'attività di: =====
 * Magro Stefano, nato a Milano (MI) il 19 aprile 1978 (codice fiscale MGR SFN 78D19 F205X), nella sua qualità di titolare dell'Impresa Individuale "AGENZIA IMMOBILIARE EMMESSE", corrente in Massa (MS), via Democrazia 82, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Massa Carrara MGR SFN 78D19 F205X, iscritta al R.E.A. di Massa Carrara al n. 113242, partita IVA 01102290457, che ha presentato la S.C.I.A. di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico 26/10/2011 e s.m.i. al Registro delle Imprese di Massa Carrara in data 26/09/2013 con prot. n. 18476/2013, dichiarando: =
 * la parte acquirente di avere a questi corrisposto, a titolo di provvigione, l'importo di euro 2.400,00 (duemilaquattrocento virgola zero zero) compresa IVA a mezzo di assegno postale n. 7175267658-00, tratto da Andrea Marcucci sul conto corrente n. 760113600 in essere presso Poste Italiane S.p.A. - Filiale di Massa via Eugenio Chiesa n. 8 in data 18 settembre 2013 all'ordine di Magro Stefano, recante la clausola di non trasferibilità; =====
 * la parte venditrice di aver a questi corrisposto, a titolo di provvigione, l'importo di euro 1.800,00 (milleottocento

virgola zero zero) IVA compresa, a mezzo di assegno bancario n. 0009180983 - 06, tratto da Lazzini Manuela sul conto corrente n. 140674 in essere presso la Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana - Agenzia di Querceta (LU) in data 20 settembre 2013, all'ordine di Stefano Magro, recante la clausola di non trasferibilità. =====

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), la parte acquirente richiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo indicato. =====

A tal fine si precisa quanto segue: =====

a) che trattasi di cessione nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali; =====

b) che oggetto della presente vendita è un immobile ad uso abitativo; =====

c) che il valore da assumere quale base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, è pari ad euro 19.685,00 (diciannovemilaseicentottantacinque virgola zero zero). =====

In relazione all'immobile i cui dati di classamento risultano proposti, le parti chiedono di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 12 del decreto Legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito con Legge 13 maggio 1988, n. 154. =====

===== ARTICOLO 4 - Possesso =====

La parte acquirente viene immessa fin da ora nel possesso di quanto acquistato, nello stato in cui attualmente si trova, pertanto, dalla data odierna ne godrà i frutti e vantaggi e ne sopporterà i relativi pesi ed oneri. =====

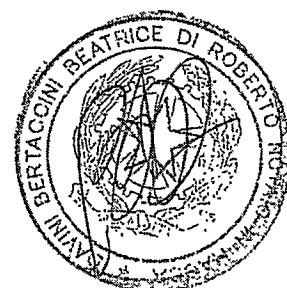
===== ARTICOLO 5 - Garanzie e provenienza =====

La parte venditrice garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione sia totale che parziale e, all'uopo, dichiara e garantisce: =====

1) la piena ed esclusiva proprietà di quanto venduto, per averla acquistata come segue: =====

- in parte in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Ferrari Andrea di Massa il 19 dicembre 2012, repertorio 290/217, registrato a Massa-Carrara il 10 gennaio 2013 al n. 122 ed ivi trascritto in pari data al n. 142 di formalità, dal signor Del Monte Bruno avente ad oggetto gli immobili distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al foglio 64 particella 315 sub. 2 e al Catasto Terreni del Comune di Carrara al foglio 64 particella 313; =====

- al signor Del Monte Bruno gli immobili sono pervenuti in virtù di atto di divisione ricevuto dal Notaio Gianaroli Giorgio già di Carrara il 19 febbraio 2004, repertorio



143890, registrato a Carrara il 3 marzo 2004 al n. 108 e trascritto il 16 marzo 2004 al n. 2022 di formalità, con il quale i signori Del Monte Bruno e Del Monte Massimiliano procedevano allo scioglimento della comunione ereditaria tra loro instauratasi per **successione ereditaria legittima** di Crudeli Renata nata a Carrara il 6 luglio 1910 e deceduta a Carrara il 20 agosto 1999 (dichiarazione di successione registrata a Carrara in data 18 febbraio 2000 al n. 3 vol. 469, e trascritta a Massa il 26 febbraio 2001 al n. 1107 di formalità) devolutasi per legge in favore dei figli Del Monte Bruno e Del Monte Massimiliano per rappresentazione del padre premorto Del Monte Paolo, in parti uguali tra loro, nella quale è caduta la piena proprietà degli immobili sopra indicati; accettazione tacita di eredità trascritta in data 6 febbraio 2013 al n. 815 di formalità; =====

- in parte in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Ferrari Andrea di Massa il 19 dicembre 2012, repertorio 292/218, registrato a Massa-Carrara il 10 gennaio 2013 al num. 128 e ivi trascritto in data 11 gennaio 2013 al n. 182 di formalità, dai signori Crudeli Roberta e Crudeli Silvano avente ad oggetto gli immobili distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al foglio 64 particella 315 sub. 1 e al Catasto Terreni del Comune di Carrara al foglio 64 particella 314; =====

- ai signori Crudeli Silvano e Crudeli Roberta gli immobili sono pervenuti per **successione ereditaria legittima** in morte di Crudeli Alessandro, nato a Carrara il 25 giugno 1915 e deceduto a Pistoia, ove era domiciliato e residente, il 14 dicembre 2009 (dichiarazione di successione registrata a Pistoia il 22 giugno 2010 al n. 718 vol. 9990/10, e trascritta a Massa il 19 ottobre 2010 al n. 6621 di formalità) devolutasi per legge in favore del coniuge Mariani Silvana e a favore dei figli Crudeli Silvano e Crudeli Roberta in parti uguali tra loro, nella quale è caduta la piena proprietà degli immobili sopra citati; in parte per **successione ereditaria legittima** in morte di Mariani Silvana, nata a Pistoia il giorno 2 ottobre 1918 e deceduta a Porretta Terme, il giorno 8 maggio 2011 (dichiarazione di successione registrata a Pistoia il 19 ottobre 2011 al n. 1258 vol. 9990/11, e trascritta a Massa il giorno 11 gennaio 2012 al n. 241 di formalità) devolutasi per legge in favore dei figli Crudeli Silvano e Crudeli Roberta in parti uguali tra loro, nella quale è caduta la quota di un terzo della piena proprietà dell'immobile in oggetto; accettazioni tacite di eredità trascritte rispettivamente in data 11 gennaio 2013 al n. 183 di formalità, e in data 11 gennaio 2013 al n. 184 di formalità; =====

- in parte in virtù di atto di permuta ricevuto dal Notaio Ferrari Andrea di Massa il 24 ottobre 2013, repertorio 643/487, trascritto a Massa il giorno 8 novembre 2013 al n. 7147 di formalità, con il quale la signora Crudeli Nadia tra-

2

sferiva ai signori Lazzini Manuela, Mutti Catia, Fambrini Emanuele, Palmerini Daniela e Fambrini Lara, la quota di 2/10 (due decimi) dell'area urbana distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al foglio 64 particella 315 sub. 8; === - alla signora Crudeli Nadia l'immobile sopra citato era pervenuto per **successione ereditaria legittima** in morte di Crudeli Gino, nato a Carrara il 15 marzo 1920 e ivi deceduto il giorno 8 febbraio 2011 (dichiarazione di successione registrata a Massa Carrara il 19 gennaio 2012 al n. 68 vol. 9990/12, e trascritta a Massa il 19 aprile 2012 al n. 2433 di formalità) devolutasi per legge in favore del coniuge Chiti Anna Maria e a favore della figlia Crudeli Nadia in parti uguali tra loro, nella quale è caduta la piena proprietà dell'immobile sopra citato; in parte per **successione ereditaria legittima** in morte di Chiti Anna Maria, nata a Pistoia il giorno 24 dicembre 1927 e deceduta a Carrara, ove era domiciliata e residente, il giorno 21 novembre 2011 (dichiarazione di successione registrata a Massa Carrara il 27 febbraio 2012 al n. 216 vol. 9990), devolutasi per legge in favore della figlia Crudeli Nadia, nella quale è caduta la quota di un mezzo della piena proprietà dell'immobile in oggetto; accettazione tacita di eredità trascritta in data 8 novembre 2013 al n. 7149 di formalità; =====

2) che quanto venduto non è gravato da garanzie reali o da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, da trascrizioni o iscrizioni comunque pregiudizievoli, da privilegi, anche fiscali, da oneri, da diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento o la piena disponibilità; ==

3) di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi tassa o imposta, comunque afferente quanto venduto, obbligandosi a corrispondere quelle eventualmente ancora dovute, pur se accertate, liquidate o iscritte a ruolo in epoca successiva al presente contratto. =====

La parte venditrice presta la garanzia per i vizi della cosa venduta. =====

La parte venditrice garantisce la piena conformità allo stato attuale, rispetto alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, di tutti gli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto e all'uopo dichiara di aver consegnato alla parte acquirente che ne dà atto, tutta la relativa documentazione necessaria. =====

La parte venditrice, mentre presta garanzia di conformità e regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, in particolare quanto alla relativa destinazione d'uso, garantisce la sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'ottenimento della certificazione di abitabilità ed inoltre si impegna ad espletare, a sue cure e spese, tutte le pratiche necessarie per l'ottenimento della stessa nel più breve tempo possibile. =====

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modifi-



cazioni ed integrazioni, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice, che è a conoscenza degli obblighi di dotazione previsti dalla normativa vigente, le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici, in particolare dichiara che le è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica n. 84 redatto in data 2 dicembre 2013 dall'Ingegnere Giuseppe Giusti iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Massa - Carrara al n. 567, trasmesso in via telematica alla Regione Toscana in data 3 dicembre 2013, che al presente atto, si allega sotto la lettera "D", omissane la lettura per espressa e concorde volontà dei componenti. =====

===== ARTICOLO 6 - Dichiarazioni urbanistiche =====

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive disposizioni in materia, e in relazione al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), la parte venditrice, previo richiamo da parte di me Notaio, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sulle responsabilità penali in caso di dichiarazione falsa o reticente, dichiara: =====

- che il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 ed eseguita in conformità alla normativa urbanistica nonché alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio all'epoca vigenti. =====

La parte venditrice dichiara altresì che, successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi o concessori ad eccezione di opere (consistenti nella fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e divisione) per le quali è stata presentata in data 18 aprile 2013 presso il Comune di Carrara Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 63/2013 prot. urb. 1134 prot. Gen. n. 18764 e variante finale depositata presso il Comune di Carrara in data 5 dicembre 2013 con prot. gen. n. 63023 del 6 dicembre 2013; garantisce pertanto la conformità dell'immobile in oggetto alle leggi e agli strumenti edilizi e urbanistici e agli atti di competenza della pubblica amministrazione. =====

In relazione a quanto disposto dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), la parte venditrice dichiara che è stato rilasciato in data 6 dicembre 2013, prot. n. 62662, dal Comune di Carrara, il certificato di destinazione urbanistica n. 348/CDU/2013 relativo al terreno oggetto del presente atto (ricadente in zona Area H3 Verde privato), che per dichiarazione della parte venditrice, conserva validità, non essendo intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici dalla data del suo rilascio; detto certificato si alle-

ga al presente atto sotto la lettera "E", omissane la lettura per espressa e concorde volontà dei comparenti. =====
La parte venditrice dichiara che sul terreno in oggetto non vi sono fabbricati di alcun genere, e, in relazione a quanto disposto dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, dichiara e garantisce che il soprassuolo del terreno in oggetto non è stato distrutto o danneggiato dal fuoco e che esso non è ricompreso in territorio percorso dal fuoco. =====

===== ARTICOLO 7 - Dichiarazioni fiscali =====

Le parti dichiarano che tra loro non intercorrono i rapporti di parentela o di coniugio di cui all'articolo 26 del D.P.R. n. 131 del 1986. =====

Ai fini fiscali, la parte acquirente domanda le agevolazioni "prima casa" previste dall'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, 1° comma, secondo periodo e successive integrazioni e modificazioni; all'uopo, giusta quanto stabilito alla nota II bis al citato articolo, le parti, previo richiamo da parte di me Notaio sulle sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sotto la loro personale responsabilità, dichiarano: =====

- la parte venditrice di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione; =====

- la parte acquirente di obbligarsi a trasferire la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile in oggetto, entro diciotto mesi dalla data del presente atto; di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto; di non essere titolare, neppure per quote, anche in comunione con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art. 1 della Tariffa, parte prima del DPR n.131/1986, nonchè dalla Legge 19 luglio 1993, n. 243 e da tutte le disposizioni richiamate dall'art. 3 della Legge 28 dicembre 1995, n. 549; =====

- la parte venditrice e la parte acquirente che il bene trasferito è destinato ad uso di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.218 del 27 agosto 1969. =====

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del presente atto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonchè una soprattassa pari al trenta per cento delle stesse imposte e gli interessi di mo-



ra nella misura di cui al 4° comma dell'art. 55 del D.P.R. n. 131/1986, salvo che l'attuale parte acquirente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile oggi acquistato, con i benefici fiscali oggi richiesti, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale. ===

La parte venditrice dichiara a me Notaio di volersi avvalere della facoltà di cui all'art. 1, comma 496, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), chiedendo di assoggettare la plusvalenza, per effetto della presente cessione, all'imposta sostitutiva del 20% (venti per cento) e ciò in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 917/1986. =====

A tal fine la parte venditrice dichiara di essere persone fisiche che agiscono al di fuori dell'esercizio di arti, professioni o di imprese commerciali; che le plusvalenze realizzate in dipendenza del seguente atto rientrerebbero nella fattispecie di cui all'art. 67, comma 1, lett. b) D.P.R. 917/1986; che oggetto della cessione di cui al presente atto è un immobile urbano costruito o acquistato da non più di cinque anni, non acquisito per successione o donazione, né costituente un'unità immobiliare urbana adibita per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o costruzione e la cessione ad abitazione principale della parte venditrice o dei suoi familiari. =====

A tal fine, ai sensi dell'art. 68 del D.P.R. 917/1986 e in base alla documentazione prodotta, la parte venditrice mi dichiara che l'importo della plusvalenza è pari a complessivi euro 9.685,65 (novemilaseicentottantacinque virgola sessantacinque) in particolare così suddiviso: =====

- 2.740,13 (duemilasettecentoquaranta virgola tredici) per FAMBRINI LARA; =====
- 2.740,13 (duemilasettecentoquaranta virgola tredici) per MUTTI CATIA; =====
- 1.370,06 (milletrecentosettanta virgola zero sei) per FAMBRINI EMANUELE; =====
- 1.370,07 (milletrecentosettanta virgola zero sette) per PALMERINI DANIELA; =====
- 1.465,25 (millequattrocentosessantacinque virgola venticinque) per LAZZINI MANUELA; =====

e pertanto l'imposta sostitutiva di cui all'art. 1, comma 496, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006) è pari ad euro: =====

- 548,03 (cinquecentoquarantotto virgola zero tre) per FAMBRINI LARA; =====
- 548,03 (cinquecentoquarantotto virgola zero tre) per MUTTI CATIA; =====
- 274,01 (duecentosettantaquattro virgola zero uno) per FAMBRINI EMANUELE; =====
- 274,02 (duecentosettantaquattro virgola zero due) per PALMERINI DANIELA; =====

- 293,05 (duecentonovantatré virgola zero cinque) per LAZZI-
NI MANUELA; =====

per complessivi 1.937,14 (millenovecentotrentasette virgola
quattordici), somma che la parte venditrice mi consegna al
fine di effettuarne il versamento medesimo, sottoscrivendo
all'uopo il modello di comunicazione all'Agenzia delle Entra-
te per tassazione sostitutiva di cui all'art. 1, comma 496,
della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006)
di cui dichiara di averne ricevuta copia. =====

===== ARTICOLO 8 - Spese =====

Le spese del presente atto sono a carico della parte acqui-
rente. =====

Del presente atto - da me scritto in piccola parte a mano ed
in gran parte con mezzi elettronici su ventidue pagine fin
qui di sei fogli - ho dato lettura alle parti, che lo appro-
vano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore sedici e minu-
ti trenta. =====

Firmato: Lazzini Manuela =====

Catia Mutti =====

Daniela Palmerini =====

Fambrini Emanuele =====

Lara Fambrini =====

Cinzia Lazzarotti =====

Andrea Marcucci =====

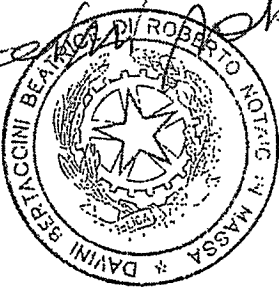
Beatrice Davini Bertaccini Notaio (Impronta del Sigillo =====

La presente copia, composta di fogli *tre* —, è conforme
all'originale, munito delle prescritte firme, e a quanto ad
esso allegato, nei miei rogiti, che rilascio per uso

DI LEGGE ESENTE DA
BOLLO ALLA PARTE

Massa, 27 marzo 2014

Beatrice Davini Bertaccini



Data: 17/02/2014 - n. T220794 - Richiedente: DVNBRC83L60G628E

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Massa

Dichiarazione protocollo n. MS0096329441 02/12/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Carrara
 Via Vicinale Perticata

div. 5

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 54
 Particella: 315
 Subalterno: 10

Compilata da:
 Pezzetti Roberto
 Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Massa

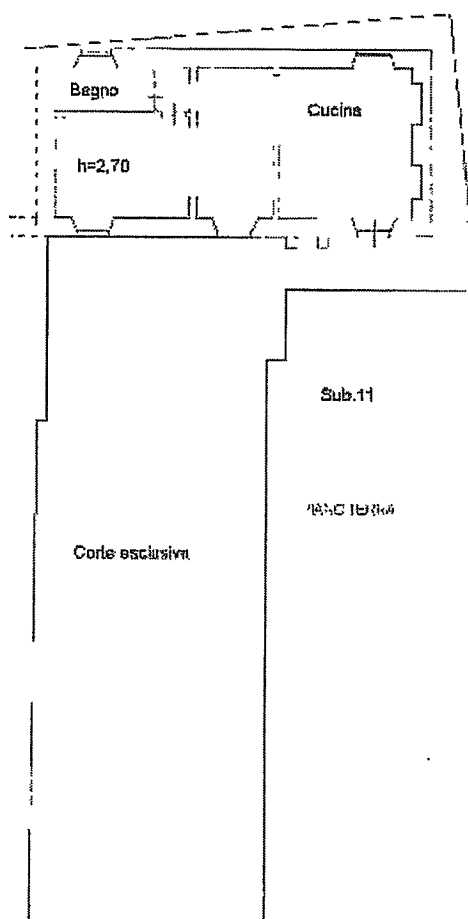
N. 00823

Scheda n. 1

Scala 1:200

Allegato "A" All'atto n. 1/1
 di repertorio Notaio
 Beatrice Davini Bertaccini

Sub 4



10 metri

Jane Gamberini
 Cinzia Lozzano

Anna Maria

Anke Maria
 Anna Maria

Costi Maria

Daniela Biondi
 Gamberini Emanuele



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

Data: 17/02/2014 - n. T220794 - Richiedente: DVNBRC83L60G628E

Scale schiede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

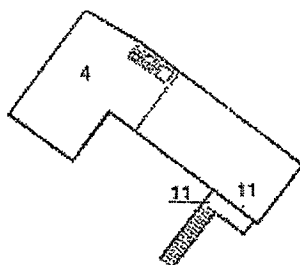
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2014 - Comune di CARRARA (58021) - Foglio: 54 - Particella: 315 - Subalterno: 10 - VIA VICINALE PERTICATA n. 5 piano: 1

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa**

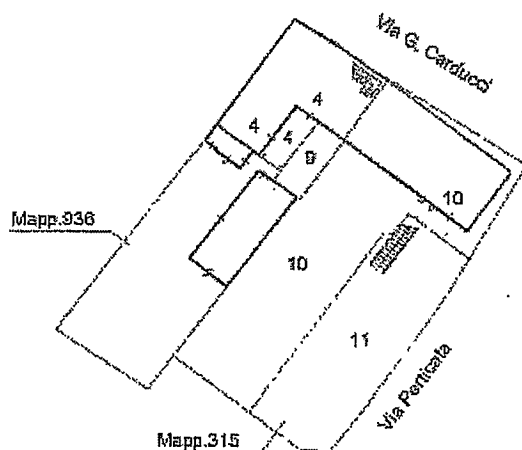
ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Pezzetti Roberto
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Massa N. 00823

Comune di Carrara
 Sessione: Foglio: 64 Particella: 315
 Dimostrazione grafica dei subalterni
 Protocollo n. MS0096329 del 02/12/2013
 Tipo Mappale n. 95268 del 22/11/2013
 Scala 1 : 500

Allegato "B" All'atto n. 11
 di repertorio Notaio
 Beatrice Davini Bertaccini



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Cinzia Izzaratti

Andrea Morucci

*Andrea Morucci
 Ezzi Morucci
 Pote Muro'*

*Jose Fabbri
 David Biondi
 Eusebio Emanuele*



Orientamento

Ultima planimetria in atti

Data: 06/02/2014 - n. T239383 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

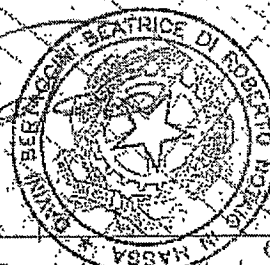
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2014 - Comune di CARRARA (3832) - Foglio: 64 - Particella: 315 - Elaborato planimetrico

Allegato "C" All'atto n. 11
di repertorio Notaio
Beatrice Davini Bertaccini

B=1885900

Jaca Tamburini
Cinzia Lezzaroli
Anna Morici
Anna Morici
Luzini Manuela
Otto Muto
Davide Cherini
Tamburini Emanuele

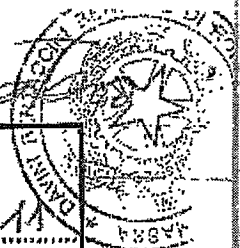
Beatrice Davini Bertaccini



Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastrali

Direttore Ing. Massimo Rometti

Beatrice Davini Bertaccini



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Allegato "D..." All'atto n. 11

Edifici residenziali – appartamento

di repertorio Notaio

Beatrice Davini Bertaccini

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	84 del 02/12/2013	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	comune di Carrara – Fg. 64 Mapp. 315 SUB 10		
Indirizzo edificio	VIA PERTICATA CARRARA		
Nuova costruzione	☒	Passaggio di proprietà	Riqualficazione energetica ☐
Proprietà	FAMBRINI-LAZZINI -MUTTI	Telefono	
Indirizzo	Via PERTICATA CARRARA (MS)	E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **E**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

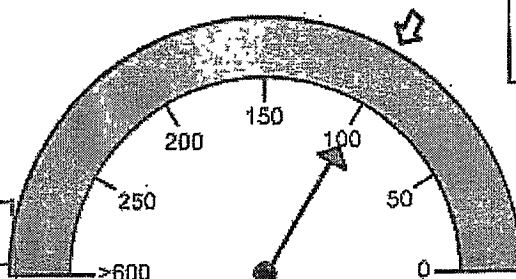
EMISSIONI DI CO₂
20.051 kg CO₂/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
98.976 kWh/m²anno

COMUNE DI CARRARA
Sportello unico per l'edilizia

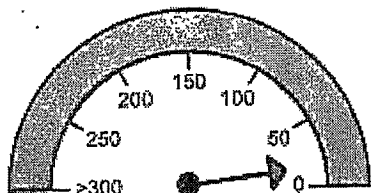
05 DIC. 2013

PER RICEVUTA

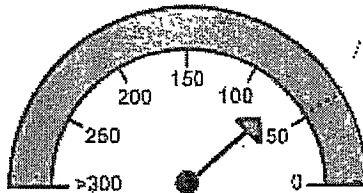


PRESTAZIONE ENERGETICA
GLOBALE
98.976 kWh/m²anno

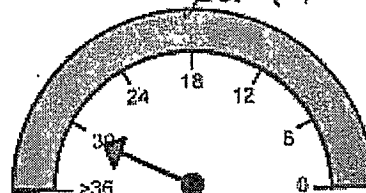
LIMITE DE LEGGE



PRESTAZIONE
RAFFRESCAMENTO
14.351 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
RISCALDAMENTO
68.34 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
ACQUA CALDA
30.636 kWh/m²anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I



III

IV

V

Metodo calcolato di progetto (rif. prescritto UNI/TS 11300)

Davide Bruneri *Sambini Emanuele* *Jane Tamburini*

5. Metodologie di calcolo adottate

secondo il paragrafo 4, punto 1 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE98.98 kWh/m²anno

0.0

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO**SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE**

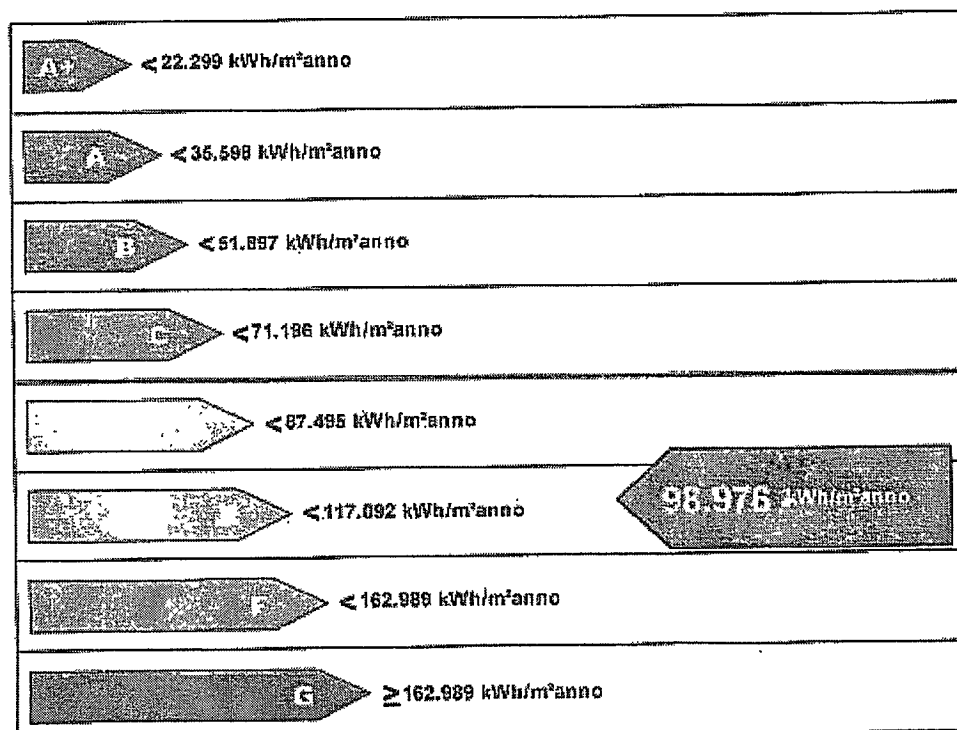
Riscaldamento



Raffrescamento



Acqua calda sanitaria



Riferimento legislativo
71.136 kWh/m²anno



Jova Tamburini
Andrea Moracci

Giuseppe Lazzarotti
D'Amico Emanuele
Pete M...
Daniela D'Amico
Tamburini Emanuele

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E _{Pe})		Indice energia primaria (E _{PI})	75.340 kWh/m²/anno	Indice energia primaria (E _{Pacs})	30.636 kWh/m²/anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	53.196 kWh/m²/anno		
Indice involucro (E _{Pe} , invol)	16.361 kWh/m²/anno	Indice involucro (E _{PI} , invol)	44.256 kWh/m²/anno	Fonti rinnovabili	0.00 kWh
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_g)	67.450%		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0.00 kWh		

9. NOTE

(Interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in



10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Complesso immobiliare con VARI appartamenti		
Tipologia costruttiva	Edificio intelaiato in muratura		
Anno di costruzione	Ante 64	Numero unità immobiliari	4
Volume lordo riscaldato V (m³)	166.08	Superficie utile (m²)	46.40
Superficie disperdente S (m²)	164.58	Zona climatica/GG	D / 1 525
Rapporto S/V	0.63	Destinazione d'uso	Residenziale

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	2013	Tipologia	Autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio
	Potenza nominale (kW)	24.0	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2013	Tipologia	Caldaia istantanea combinata per riscaldamento e produzione acs
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione	0	Tipologia	Predisposizione elettrica
	Potenza nominale (kW)	0.0	Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	0	Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh _e /kWh _t)	0.0		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

Sara Tamberini

Dott. Roberto...

David Bherini
Sambini Emanuele

Rizzi Manuela
Colli Mario

Annie Marucci
Guzia Lazzarotti

13. COSTRUZIONE	
Costruttore	
Indirizzo	Telefono/e-mail
Direttore/i lavori	
Indirizzo	Telefono/e-mail

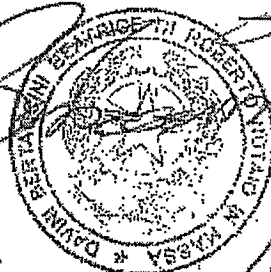
14. SOGGETTO CERTIFICATORE	
Ente/Organismo pubblico ☐	Tecnico abilitato ☒ Energy Manager ☐ Organismo / Società ☐
Nome e cognome / Denominazione	Ing. Giuseppe Giusti
Indirizzo	Via Tavola 3 Telefono/e-mail
Titolo	Ingegnere Ordine/Iscrizione MS 567
Dichiarazione di indipendenza	Il ruolo del tecnico in relazione all'immobile in oggetto è quello di compilatore del presente Attestato di Certificazione Energetica, del quale ne attesta la correttezza e veridicità.
Informazioni aggiuntive	

15. SOPRALLUOGHI
1) 15/9/2013

16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico	Rilievo sull'edificio ☒
Provenienza e responsabilità	Committenza

17. SOFTWARE	
Denominazione TerMus	Produttore ACCA software S.p.A.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)	
Il software TerMus è conforme alle norme UNI/TS 11300:2008 come attestato nel CERTIFICATO n.1 del 06/07/2009 rilasciato dal CTI.	
Il sottoscritto ING. G. GIUSTI dichiara l'indipendenza e l'assenza di conflitto di interessi, espressa tra l'altro attraverso il coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente relativamente all'unità immobiliare	

Data emissione: 02/12/2013



Daide Pirelli
Faubini Emanuel
Jara Faubini

Andrea Morandi
Cinzia Lattorini
Bini Manuele
De Manti

Da: MAILER-DAEMON@regione.toscana.it
Inviato il: 3-dic-2013 08:32
A: <giuseppe.glusti@virgilio.it>
Cc:
Oggetto: Successful Mail Delivery Report

Allegati:

(341b)

(1K)

This is the mail system at host zpmtaproxyr.regione.toscana.it.

Your message was successfully delivered to the destination(s) listed below. If the message was delivered to mailbox you will receive no further notifications. Otherwise you may still receive notifications of mail delivery errors from other systems.

The mail system

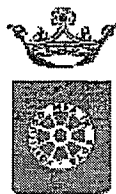
<certificazione-energetica@regione.toscana.it>: delivery via
zstore1.regione.toscana.it[172.16.4.62]:7025: 250 2.1.5 Delivery OK

Jose Tamburini
Andrea Morucci

Cinzia Lazzarini
Bini Mammola

Roberto Manti
Davide Pelicani
Sambini Emanuele





COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile
SETTORE URBANISTICA e S.U.A.P.

Prot. 62662

**Certificato di Destinazione Urbanistica
n°348/CDU/2013**

Art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380



Vista la richiesta presentata in data 04/12/2013 dal Sig **PEZZETTI ROBERTO**
nato a MASSA (MS) il 05/06/1969 residente in VIA SOTTORICORTOLA n° 81 - 54100 MASSA (MS)
(C.F. - P.Iva PZZRRT69H08F023O),
con la quale si richiede il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n.
380, relativo ai terreni evidenziati nell'allegata planimetria consegnata in duplice copia, censiti al NCT del
Comune di Carrara al:
Fg 64 map.949, Fg 64 map.951

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune

SI CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree sopra descritte ed individuate nella planimetria allegata
alla presente, sono le seguenti:

Fg 64 p.la 949

Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delib. C.C. n° 28 del 16/03/2012
Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012:

Sistema collinare e pedecollinare Art. 9 NTA - subsistema pedecollinare Art. 11 NTA - U.T.O.E. n° 10 S.
Antonio-Marasio-Nazzano - Allegato A, intera particella

Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, intera particella

Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive
modificazioni:

Sottozona H3 - Verde privato art. 15 NTA R.U., intera particella

Fg 64 p.la 951

Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delib. C.C. n° 28 del 16/03/2012
Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012:

Sistema collinare e pedecollinare Art. 9 NTA - subsistema pedecollinare Art. 11 NTA - U.T.O.E. n° 10 S.
Antonio-Marasio-Nazzano - Allegato A, intera particella

Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, intera particella

Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive
modificazioni:

Sottozona H3 - Verde privato art. 15 NTA R.U., intera particella

Sono da ritenersi comunque aree tutelate per legge e sottoposte a **vincolo paesaggistico**, ai sensi dell'art.
142 c.1 lett. g) del D.Lgs n. 42/2004, le aree boscate corrispondenti alla definizione di cui alla L.R. 39/2000 e al
Reg. Forestale D.P.G.R. n. 48/R-2003 e s.m.i.

Sono inoltre fatti salvi, su tutto il territorio Comunale, eventuali vincoli relativi a fasce di rispetto della viabilità e ferroviarie, climiteriale, di elettrodotti, metanodotti ed attrezzature tecnologiche, delle risorse idriche e dei corsi d'acqua ed ogni altro vincolo derivante da normativa sovraordinata vigente in materia, anche laddove non espressamente specificato.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Questo documento, compilato in ogni sua parte, viene rilasciato, per gli usi consentiti dalla legge, insieme all'allegata planimetria munita di data e timbro d'ufficio ed è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che l'interessato firmi la dichiarazione di seguito riportata.

Carrara li, 06/12/2013

La responsabile P.O.
U.O. Programmazione Urbanistica e gestione P.R.G.
Arch. Nicoletta Migliorini

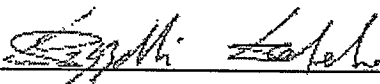
Il sottoscritto _____ nato a _____ il ____/____/____
C.F. _____, residente in _____
nella qualità di (a) _____ dichiara formalmente che per l'area (b) _____
sopra specificata, non sono intervenute o adottate modificazioni agli strumenti urbanistici.
Carrara li, ____/____/____

Firma _____

(a) proprietario, usufruttuario, titolare di altro diritto reale (specificare)
(b) tutte le particelle individuate ovvero per alcune di esse (specificare)

Ritirato in data 10/12/2013

Firma



~~6 NOV. 2015~~

Visione ordinaria (1.00 euro)

IL FUNZIONARIO TECNICO
SETTORE LINGUISTICA
(Arch. Nicoletta Michiorini)

[illegible]