



GEOM. BRUNO LORIERI

Via Prado nr 33 - Massa (MS)

Codice fiscale LRR BRN 62L23 F023S - Partita IVA 00464830454 - Tel 0585/47228

Oggetto Relazione tecnico illustrativa riguardante lavori di ristrutturazione a fabbricato di civile abitazione posto nel Comune di Carrara, località Marasio, via Pascoli nr 11

Committente Sig SANTUCCI Silverio - C F SNTSVR50H17B832E,
Sig ra CUNTI Maria Anna Florinda C F CNTMNN47H49H436N

L'intervento oggetto della presente relazione consiste nella ristrutturazione di un fabbricato a due piani fuori terra, costituito da nr 3 unità immobiliari ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Carrara, località Marasio, Via Pascoli nr 11, più precisamente così censite al N C E U della Provincia di Massa Carrara

- Fg. 71, mapp.le 23, sub. 1, Cat. A/3, cl. 3, vani 3 (app.to P.T.);
- Fg 71, mapp.le 23, sub 2, Cat. A/3, cl 3, vani 4.5 (app.to P T);
- Fg 71, mapp.le 23, sub. 3, Cat A/3, cl. 5, vani 6.5 (app.to P 1°).

Il fabbricato, secondo il vigente P.R G./97, ricade nella tipologia R.3, ed è di proprietà dei Sig ri SANTUCCI Silverio e CUNTI Maria Anna Florinda

STATO ATTUALE

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato nel 1963/64 (tagliando A d'inizio lavori in data 01 10 1963, tagliando C di fine lavori in data 22 06 1964) in seguito ed in conformità alla Concessione Edilizia nr 495 del 09 05 1963, ed è composto da nr 2 app ti al P T ed nr 1 app to al P 1°, aventi la seguente distribuzione interna

- 1 **app.to P T. (sub. 1)** costituito da ingresso/cucina, una camera, disimpegno e servizio igienico,
- 2 **app to P T (sub 2)** costituito da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, una camera, servizio igienico, disimpegno e cantina,
- 3 **app to P.1° (sub. 3)**, con accesso tramite scala esterna in struttura metallica e gradini in marmo, costituito da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno/pranzo, tre camere, due servizi igienici e terrazza

L'immobile si affaccia su tutti e quattro i lati su terreno ad uso giardino, di pertinenza delle sopracitate unità immobiliari

Il piano di calpestio dei locali posti al piano terra è ad una quota di ml + 0 50 rispetto al piano di campagna, mentre il piano di calpestio del primo piano è posto a ml + 3 65 rispetto al piano di campagna, le altezze interne dei locali sono, sia per il piano terra che per il piano primo di ml 2 90

Attualmente il fabbricato ha una **superficie coperta di mq. 140.22**, una **superficie lorda complessiva di mq 255 03** ed una **altezza in gronda di ml. 6.75** il tutto per un **volume totale di mc. 867.71**

La struttura portante del fabbricato è in muratura di laterizio poggianti su travi rovesce in c a , i solai di calpestio al piano rialzato ed al piano primo sono in laterizio armato con interposte pignatte, il solaio del sottotetto, non praticabile, è costituito da travetti prefabbricati e tavelline in laterizio, il solaio di copertura, a padiglione, è costituito da orditura primaria e secondaria in legno e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi

Le facciate sono intonacate e tinteggiate con graffiato plastico

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno con avvolgibili in plastica

Tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato in questione sono dotate di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento che risultano in mediocre stato conservativo

Il fabbricato, nel suo insieme, si presenta in discreto stato conservativo fatta eccezione del solaio di copertura, dove sono state riscontrate evidenti tracce di umidità dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche

STATO DI PROGETTO

Le considerazioni preliminari al progetto sono state quelle di realizzare una ristrutturazione al fine di provvedere ad una diversa distribuzione degli spazi interni col conseguente sfruttamento degli stessi più razionale e funzionale

Più precisamente si intende ridurre il numero delle unità immobiliari portandole dalle tre esistenti a due (una per piano), con la creazione di una scala interna per accedere all'appartamento posto al piano primo e la conseguente demolizione della scala esterna esistente

Si intende inoltre realizzare, sfruttando una porzione del piano terra, una taverna che sarà di pertinenza di entrambe le unità immobiliari

Si provvederà alla demolizione del solaio di copertura e di quello del sottotetto, la nuova copertura, che manterra la stessa tipologia dell'esistente, nonché la stessa quota di gronda e la stessa pendenza delle falde inferiore al 30%, sarà realizzata con solaio in laterizio armato con interposte pignatte, cordolo di collegamento in c.a., soletta collaborante in calcestruzzo dallo spessore minimo di cm 4, impermeabilizzazione mediante posa in opera di doppia guaina bituminosa incrociata e sovrastante manto di copertura in tegole di laterizio tipo "portoghesi"

Il progetto prevede anche la realizzazione di due strutture leggere ad uso pergolato in legno, poste in corrispondenza dell'ingresso e sul fronte nord-est del fabbricato in corrispondenza della taverna, tali opere saranno realizzate interamente in legno e con struttura indipendente dal resto del fabbricato

Le opere interne da eseguirsi nelle singole unità immobiliari si possono schematicamente riassumere in

- 1 Demolizione di pareti divisorie non portanti,
- 2 Creazione di nuove pareti divisorie in muratura di laterizi dallo spessore di cm 8, intonacate con malta bastarda,
- 3 Demolizione della pavimentazione e dei rivestimenti esistenti con rifacimento degli stessi in gres ceramico monocottura, cotto e ceramica,
- 4 Sostituzione degli infissi, sia interni che esterni, con nuovi infissi in legno,
- 5 Sostituzione degli impianti tecnologici

Per quanto riguarda la sostituzione degli impianti tecnologici, si precisa, che una volta ultimati i lavori di ristrutturazione, gli stessi saranno allacciati alle reti di distribuzione principali e più dettagliatamente

- Acquedotto comunale per l'approvvigionamento idrico,
- E N E L per l'impianto elettrico che sarà di potenzialità inferiore a 3 Kw /h realizzato secondo le normative C E I ed A S L vigenti e la legge 46/90, sottotraccia e le tre linee (FM – TERRA – FASE LUCE) saranno poste in tubazioni autoestinguenti, sarà realizzato un quadro generale con posa in opera di differenziale magnetotermico (salvavita) ed adeguato sistema di dispersione elettrico,
- L'impianto di riscaldamento sarà realizzato in conformità alle normative vigenti ed in particolare alle leggi 1083/71 e 46/90, sarà singolo per ogni unità immobiliare, del tipo monotubo con potenzialità inferiore alle 30 000 K cal /h, elementi radianti in alluminio preverniciato, tubazioni in rame isolate termicamente ed elettrostaticamente e completo delle tubazioni per l'adduzione dell'acqua potabile per la cucina ed i servizi igienici, realizzate in polipropilene termosaldabile a norme IIP e conforme alle normative igienico/sanitarie
- L'impianto fognario, per l'allontanamento delle acque nere domestiche di rifiuto, sarà costituito da fossa settica a tre camere

Al termine dei lavori di ristrutturazione del fabbricato in oggetto, risulteranno invariati sia la superficie coperta che il volume dello stesso

Quanto riportato nella presente relazione tecnica illustrativa si evince anche dagli elaborati grafici che si allegano alla presente

Carrara li, 15 09 98

Il Tecnico
Geom. LORIERI Bruno



Dott. ANNA MARIA CAROZZI
NOTAIO



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Rep N.27.975

L'anno 1998 -millecentonovantotto- il giorno 14 -quattordici- Luglio-----

In Carrara, Avenza Via G.Menconi n.52/d, piano terra-----
Dinanzi a me Dott.Anna Maria Carozzi -Notaio in Carrara -i-
scritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia
e Massa- non assistito da testimoni per espressa e concorde
rinuncia fattane, con il mio consenso, dai sottoindicati com-
parenti sono presenti:-----

BRUGHELLI VENANZIO o VENANZIO MARINO VITTORINO, nato a Laver-
tezzo (Svizzera) il 25 (venticinque) novembre 1921 (mille-
vecentoventuno) residente in Svizzera a 6596 Gordola - Via
San Gottardo n 52, domiciliato in Carrara Via Menconi n 52/d,
pensionato, Codice Fiscale: BRGVNZ21S25Z133K il quale inter-
viene al presente atto oltre che in proprio anche in nome e
per conto di MOLINARI CAROLINA MARIA MARTA, nata a Arzo
(Svizzera) il 13 (tredici) maggio 1922 (millecentoventi-
due) residente in Svizzera a 6596 Gordola - Via San Gottardo
n.52, domiciliata in Carrara, Via Menconi n.52/d, pensionata,
Codice Fiscale MLNCLN22E53Z133B quale procuratore della
stessa giusta procura del Vice Consolato d'Italia in Locarno
in data 10 Luglio 1998 Rep.N.48/98; detta procura in origina-
le io Notaio allego al presente atto sotto la lettera "A"
previa lettura da me datane ai componenti-----

SANTUCCI SILVERIO, nato a Carrara il 17 (diciassette) giugno
1950 (millecentocinquanta) residente in Carrara Via Bas-
sagrande n.110b, impiegato, Codice Fiscale: SNTSVR50H17B832E-
CUNTI MARIA ANNA FLORINDA, nata a Roccaromana (Caserta) il 9
(nove) giugno 1947 (millecentoquarantasette) residente in
Carrara Via Bassagrande n.110b, casalinga, Codice Fiscale:
CNTMNN47H49H436N-----

Detti componenti, della cui personale identità io Notaio sono
certo, innanzitutto confermano i rispettivi codici fiscali
indicati in comparizione, quindi premesso che tra parte ven-
ditrice e parte acquirente non corrono vincoli di parentela
in linea retta, mi richiedono di ricevere questo atto con il
quale, convengono e stipulano quanto segue.-----

ART.1- Brughelli Venanzio o Venanzio Marino Vittorino e Moli-
nari Carolina Maria Marta, congiuntamente vendono cedono e
trasferiscono a Santucci Silverio e Cunti Maria Anna Florin-
da, che acquistano, quali coniugi in comunione legale dei be-
ni, il seguente immobile in Comune di Carrara.-----

fabbricato da cielo a terra con terreno di pertinenza sito in
Via G.Pascoli n 11; e precisamente il fabbricato composto da
appartamento in piano terra composto di ingresso-cucina, una
camera e servizio, da appartamento posto in piano terra com-
posto di ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, una camera, ser-

REGISTRATO A CARRARA
il 3 AGOSTO 1998
N 649 . Vol 1V
L

vizio igienico, disimpegno e cantina e da un appartamento posto in piano primo composto di ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, tre camere, due servizi igienici e terrazza. Nel N.C.E.U. il tutto si distingue a Partita 21027 foglio 71 mappali:-----

- N.23 sub. 1 - Via Pascoli n.11 - Piano T - Zona Censuaria 1 -
- Categoria A/3 - Classe 3 - vani 3 - rendita L.390.000 -
- N.23 sub. 2 - Via Pascoli n.11 - Piano T - Zona Censuaria 1 -
- Categoria A/3 - Classe 3 - vani 4,5 - rendita L.585.000 -
- N.23 sub. 3 - Via Pascoli n.11 - Piano 1 - Zona Censuaria 1 -
- Categoria A/3 - Classe 5 - vani 6,5 - rendita L.1.202.500 -

Ai confini, su tutti i quattro lati con terreno pertinenziale ad uso giardino il quale a sua volta confina con i mappali 24 e 28, con canale demaniale, con Via Pascoli, salvo se altri o più attuali-----

ART.2- Detto immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi e impianti, parti comuni e condominiali, servitù attive e passive ivi compresa la servitù a favore dell'ENEL trascritta a Massa il 13 ottobre 1971 al N.4761, nulla escluso o riservato.-----

ART.3- La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, anche ai sensi della legge 19 Maggio 1975 N.151, libero da ipoteche, trascrizioni passive, vincoli ed oneri pregiudizievoli, privilegi civili e tributari, diritti di terzi, con le imposte al corrente.-----

ART.4- In ottemperanza all'articolo 40 della legge 28 Febbraio 1985 N. 47 Brughelli Venanzio o Venanzio Marino Vittorino, oltre che in proprio anche in nome e per conto di Molinari Carolina Maria Marta, quale procuratore della stessa, -dame ammonito ai sensi dell'articolo 26 della L.4 Gennaio 1968 N.15 e sotto le comminatorie di legge espressamente dichiara ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della stessa legge, che le opere relative alla costruzione dell'immobile oggetto del presente atto sono state iniziate ed ultimate in data anteriore al 1-uno- Settembre 1967 -millenovecentosessantasette-.-----

La parte venditrice dichiara altresì che l'immobile in oggetto non è stato mai oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione-----

ART.5- Quanto oggetto della presente vendita è pervenuto alla parte venditrice per atto di compravendita a rogito Notaio Lucentini in data 1 luglio 1963 Registrato a Carrara il 13 luglio 1963 al N. 63 Trascritto a Massa il 23 luglio 1963 al Part.2648 e successiva edificazione effettuata dagli stessi venditori.-----

ART.6- Le parti dichiarano che il prezzo della compravendita è convenuto, a corpo e non a misura, in L.230.000.000 -due-

centotrentamillioni di lire- di cui imputabili L.41.000.000 -
quarantunomillioni di lire- al subalterno uno, L.62.000.000 -
sessantaduemillioni di lire- al subalterno due, L.127.000.000
-centoventisettemillioni di lire- al subalterno tre.-----

Detta somma la parte venditrice riconosce già riscossa, nei
modi di legge, dalla parte acquirente cui pertanto ne rila-
scia ampia quietanza di saldo -----

Si rinuncia a qualsiasi ipoteca legale possa competere dal
presente atto.-----

ART.7- Ai fini della legge 19 Maggio 1975 N.151 dichiarano:
Brughelli Venanzio o Venanzio Marino Vittorino e Molinari
Carolina Maria Marta di essere tra loro coniugati in regime
di comunione legale dei beni; Santucci Silverio e Cunti Maria
Anna Florinda di essere tra loro coniugati in regime di comu-
nione legale dei beni-----

ART.8- Ai sensi dell'articolo 3, comma 13ter, legge 165/90 e
degli articoli 4 e 26 legge 4 Gennaio 1968 N.15, Brughelli
Venanzio o Venanzio Marino Vittorino, oltre che in proprio
anche in nome e per conto di Molinari Carolina Maria Marta
quale procuratore della stessa, previa ammonizione circa la
responsabilità penale cui è soggetto in caso di dichiarazione
mendace, dichiara che il reddito fondiario dell'immobile og-
getto del presente atto è stato da lui e da Molinari Carolina
Maria Marta dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi
per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data
odierna-----

ART.9- La parte acquirente richiede per l'appartamento di cui
al mappale 23 subalterno tre le agevolazioni fiscali per
l'acquisto della "prima casa" previste dalla legge 243/93 e
dalla legge 549 del 28 dicembre 1995 o da qualsiasi altra di-
sposizione legislativa in vigore in materia e dichiara.-----
- che trattasi di acquisto di porzione di fabbricato di abi-
tazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Mi-
nisteriale 2 Agosto 1969;-----
- di essere residente nel Comune di Carrara;-----
- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il co-
niuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione
di altra casa di abitazione nel Comune di Carrara,-----
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime
di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei di-
ritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda pro-
prietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso
soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui alla legge
549 del 28 Dicembre 1995 ovvero di cui all'articolo 1 della
legge 22 aprile 1982 n.168, all'articolo 2 del decreto legge
7 febbraio 1985 n.12, convertito con modificazioni dalla leg-
ge 5 aprile 1985 n.118, all'articolo 3, comma 2, della legge
31 dicembre 1991 n.415, all'articolo 5, commi 2 e 3 dei de-
creti legge 21 gennaio 1992 n.14, 20 marzo 1992 n.237 e 20
maggio 1992 n.293, all'articolo 2, commi 2 e 3 del decreto

legge 24 luglio 1992 n.348, all'articolo 1 commi 2 e 3 del decreto legge 24 settembre 1992 n.388, all'articolo 1, commi 2 e 3 del decreto legge 24 novembre 1992 n.455, all'articolo 1 comma 2 del decreto legge 23 gennaio 1993 n 16, convertito con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993 n 75 e all'articolo 16 del decreto legge 22 maggio 1993 n 155 convertito con modificazioni dalla legge 19 luglio 1993 n.243 e di qualsiasi altra disposizione agevolativa per l'acquisto della prima casa.-----

La parte venditrice -da parte sua- richiede per l'I.N V I M l'agevolazione relativa.-----

La parte acquirente dichiara altresì, di essere a conoscenza che il trasferimento a qualsiasi titolo, per atto tra vivi, dell'appartamento in oggetto 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 -----

ART 10- Io Notaio ho richiesto la dichiarazione I N V I M. prescritta dal D.P.R. 26 Ottobre 1972 N.643.-----

Le spese di questo atto e conseguenti - salvo l'INVIM- sono a carico della parte acquirente.-----

Il presente atto, in parte da me dattiloscritto ai sensi di legge ed in parte scritto di mia mano in otto facciate e parte di questa nona su tre fogli, è stato da me Notaio letto ai comparenti che mi dichiarano di approvarlo e con me lo sottoscrivono.-----

F.ti: Brughelli Venanzio o Venanzio Marino Vittorino - Cunti Maria Anna Florinda - Silverio Santucci - Anna Maria Carozzi
Notaio