
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **149/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere
denominata

Esperto alla stima: Roberto Spediacci
Codice fiscale: SPDRRT67A20E463A
Studio in: via Traversa 7 - 54100 Massa
Telefono: 0585810486
Email: robertospediacci@tiscali.it
Pec: roberto.spediacci@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021**Lotto:** 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata **Corpo:** Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere**Categoria:****Dati Catastali:**

34, particella 450, subalterno 1, indirizzo Via Iera, piano S1-T, comune Massa, categoria D/2, rendita € Euro 4.729,25

foglio 34, particella 450, subalterno 2, indirizzo Via Iera, piano S1, comune Massa, categoria C/1, classe 5, consistenza 33 mq, superficie 43 mq, rendita € Euro 397,10

foglio 34, particella 450, subalterno 3, indirizzo Via Iera, piano 1, comune Massa, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 116 mq escluso aree scoperte 112 mq, rendita € Euro 244,28

2. Stato di possesso**Bene:** Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021**Lotto:** 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata **Corpo:** Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere**Possesso:** Occupato da (vedasi verbale di accesso agli immobili pignorati redatto dal custode giudiziario)**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021**Lotto:** 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata "La Nuova Jera"**Corpo:** Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021**Lotto:** 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata **Corpo:** Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere**Creditori Iscritti:** **5. Comproprietari**

Beni: Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

Lotto: 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata

Corpo: Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

Lotto: 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata

Corpo: Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

Lotto: 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata

Corpo: Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

Lotto: 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata

Prezzo da libero: € 353.480,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Bagnone (Massa Carrara)**
Località/Frazione Iera
Via Iera, 19

Lotto: 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere.**

sito in frazione: Iera, Via Iera, 19

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ foglio 34, particella 450, subalterno 1, indirizzo Via Iera, piano S1-T, comune Bagnone, categoria D/2, rendita € Euro 4.729,25

Confini: Il compendio mapp. 450 intero confina, nel suo insieme, con strada comunale, viottolo, fosso e bene di cui al mapp. 437.

Note: L'area di pertinenza è riportata al Catasto Fabbricati foglio 34 mapp. 450 sub. 4 quale B.C.N.C. (corte) ai subb. 1-2-3. La scala interna di collegamento è riportato al Catasto Fabbricati foglio 34 mapp. 450 sub. 5 quale B.C.N.C. (scala) ai subb. 1 e 3.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ foglio 34, particella 450, subalterno 2, indirizzo Via Iera, piano S1, comune Bagnone, categoria C/1, classe 5, consistenza 33 mq, superficie 43 mq, rendita € Euro 397,10

Confini: Il compendio mapp. 450 intero confina, nel suo insieme, con strada comunale, viottolo, fosso e bene di cui al mapp. 437.

Note: L'area di pertinenza è riportata al Catasto Fabbricati foglio 34 mapp. 450 sub. 4 quale B.C.N.C. (corte) ai subb. 1-2-3. La scala interna di collegamento è riportato al Catasto Fabbricati foglio 34 mapp. 450 sub. 5 quale B.C.N.C. (scala) ai subb. 1 e 3.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ foglio 34, particella 450, subalterno 3, indirizzo Via Iera, piano 1, comune Bagnone, categoria A/2, classe 2, con-

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 800000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di Notaio De Crescenzo Monica in data 16/03/2005 ai nn. 1119/282; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 23/03/2005 ai nn. 2866/533

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 05/12/2016 REP. N. 3340 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 27/01/2017 ai nn. 738/478;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]**Proprietari ante**

ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito Notaio GENNARO CHIANCA di Sarzana, in data 23/09/2017 rep. n. 3816; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 25/09/1992, ai nn. 8455/6370.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia N. 13 del 6.8.1992, 1^a variante del 22.5.1993 e 2^a variante del 27.1.1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e ampliamento locali da adibire ad attività di bar-ristorante e turistico-ricettiva

Abitabilità/agibilità in data 27/05/1993 al n. di prot.

NOTE: L'autorizzazione rilasciata in data 27.05.1993 autorizza l'agibilità parziale del fabbricato limitatamente ai locali da adibire a Bar Ristorante e Attività Turistico Ricettiva così come specificato nell'autorizzazione che si allega.

Ultimo titolo abilitativo: In data 27.01.1994 (Prot. n. 5731 Pratica Edilizia N. 139 Anno 1993) è stata rilasciata la 2^a variante in c/o d'opera alla C.E. N. 13/1992.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (19.07.2017) e lo stato autorizzato di cui all'ultimo titolo abilitativo (2^a variante del 27.01.1994 alla C.E. N. 13 del 6.8.1992) sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

A) E' stato eseguito il tamponamento in vetro e profilato di alluminio della parte in ampliamento eseguita in legno lamellare e destinata a sala da pranzo ed intrattenimento oltre bussola d'ingresso interna. Si fa presente che detto tamponamento era previsto nei precedenti titoli abilitativi e poi con l'ultima variante è stato eliminato. Non è stato realizzato il già previsto bagno disabili funzionale alla nuova opera (intrattenimento);

B) All piano secondo sottotetto, nei locali indicati come spazi accessori non abitabili, sono stati ricavati un locale cottura, n. 2 servizi igienici e n. 2 camere così da formare, insieme alla restante parte del piano, un alloggio che risulta censito al Catasto come unità immobiliare;

C) Nell'area esterna, sul muro di confine con il fosso, è stata realizzata a protezione di forno una tettoia in legno delle dimensioni lineari di circa mt. 2,50 x 5,50 ed altezza media di circa mt. 2,25.

Regolarizzabili mediante:

Per quanto riguarda le difformità di cui al punto A) potrebbero ricorrere i presupposti di una sanatoria di cui all'art. 209 della L.R.T. n° 65/2014, previa verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnone. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento dell'oblazione e degli oneri dovuti (in parte già computati per la tettoia aperta), e condizionato alla realizzazione del bagno per disabili.

Per le difformità di cui al punto B) non potendosi rispettare i requisiti igienico-sanitari per quanto riguarda le altezze interne minime richieste, si rende necessario il ripristino dello stato autorizzato.

Per quanto riguarda l'opera di cui al punto C), per evitarne la demolizione totale, si rende almeno necessario la trasformazione da tettoia coperta in pergolato.

Note: Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate sono stimabili a forfait in € 50.000,00 che tengono conto degli oneri della sanatoria (nel caso ricorrano i presupposti) re-

lativa al tamponamento della struttura in legno lamellare con la realizzazione del bagno, del ripristino dello stato autorizzato al piano secondo sottotetto (rimozione di n. 1 cottura e di n. 2 w.c.) e della trasformazione in pergolato della tettoia esterna.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	In vigore dal 02/04/2014
Zona omogenea:	Insedimenti turistico-ricettivi e soci-assistenziali (D2)
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 64
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere**

Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata [REDACTED] Il fabbricato, posizionato lungo la strada comunale, è disposto su più livelli e corredato di area di pertinenza. Si compone al piano terra (indicato come piano primo sottostrada nella planimetria catastale) di bar con w.c., locale ex vendita alimentari (ora ad uso sgombero), dispensa, lavanderia, w.c., locale centrale termica con accesso dall'esterno e due porticati, al piano primo (indicato come piano terra nella planimetria catastale) con accesso tramite scala esterna e terrazza, di quattro camere ognuna dotata di bagno interno, destinate all'attività di affittacamere, e con accesso tramite scala interna di collegamento, di cucina, due sale per la ristorazione, camera con bagno, altra stanza (ex camera ora ad uso sgombero), servizi igienici e ballatoio che si affaccia, collegato tramite scaletta, ad un ampio e luminoso salone ad uso pranzo-intrattenimento, posto ad un livello ribassato, costituito da una importante struttura in legno lamellare e tamponato ai lati da vetrate in alluminio con accesso anche dal giardino. Al piano secondo sottotetto, collegato tramite la stessa scala interna, troviamo un alloggio mansardato composto da pranzo-soggiorno, locale cottura, tre camere, tre bagni e terrazza, oltre volumi tecnici.

1. Quota e tipologia del diritto**2. Quota e tipologia del diritto**

Superficie complessiva di circa mq **600,00**

E' posto al piano: T-1-2 (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: La costruzione originaria anteriore al 1 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Anno 1993-94

L'unità immobiliare è identificata con il numero:civico 19; ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,70 al piano terra, mt. 3,00 al piano primo e di altezze variabili al piano secondo sottotetto.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (il piano terra è in parte contro terrapieno)

Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Nell'autorizzazione di agibilità si fa riferimento alla dichiarazione di conformità degli impianti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A gas metano del tipo autonomo
Note	Nell'autorizzazione di agibilità si fa riferimento alla dichiarazione di conformità degli impianti.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	E' presente all'interno della struttura in legno lamellare.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BAR P.T	superf. interna netta	48,00	1,00	48,00
NEGOZIO P.T (ex alimentari ora ad uso sgombero)	superf. interna netta	32,00	0,75	24,00
LOCALI ACCESSORI P.T (dispensa, lavanderia, bagno, centrale termica)	superf. interna netta	32,00	0,50	16,00
PORTICATI P.T	sup lorda di pavimento	31,00	0,35	10,85
CAMERE P. 1 CON BAGNO INTERNO	superf. interna netta	85,00	1,00	85,00
TERRAZZE P. 1	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
RISTORAZIONE P. 1 (cucina, n. 2 sale da pranzo, dispensa e servizi igienici)	superf. interna netta	105,00	1,00	105,00
NUOVA STRUTTURA PER INTRATTENIMENTO P.T	sup reale lorda	145,00	1,10	159,50
LOCALI ABITABILI P. 2 SOTTOTETTO	superf. interna netta	36,00	0,75	27,00
LOCALI NON ABITABILI P. 2 SOTTOTETTO	superf. interna netta	50,00	0,40	20,00
TERRAZZA P. 2 SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
		600,00		504,35

Accessori

Giardino

Note: La valutazione del compendio immobiliare tiene già conto dell'incidenza del giardino pertinenziale.

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

Valori O.M.I.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Bagnone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (banca dati delle quotazioni pubblicata dall'Agenzia delle Entrate);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quotazioni medie O.M.I.:

Negozi € 825/mq

Abitazioni di tipo civile € 1000/mq .

8.3 Valutazione corpi:**Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima comparativa con valori O.M.I.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BAR P.T	48,00	€ 800,00	€ 38.400,00
NEGOZIO P.T (ex alimentari ora ad uso sgombero)	24,00	€ 800,00	€ 19.200,00
LOCALI ACCESSORI P.T (dispensa, lavanderia, bagno, centrale termica)	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
PORTICATI P.T	10,85	€ 800,00	€ 8.680,00
CAMERE P. 1 CON BAGNO INTERNO	85,00	€ 800,00	€ 68.000,00
TERRAZZE P. 1	6,25	€ 800,00	€ 5.000,00
RISTORAZIONE P. 1 (cucina, n. 2 sale da pranzo, dispensa e servizi igienici)	105,00	€ 800,00	€ 84.000,00
NUOVA STRUTTURA PER INTRATTENIMENTO P.T	159,50	€ 800,00	€ 127.600,00
LOCALI ABITABILI P. 2 SOTTOTETTO	27,00	€ 800,00	€ 21.600,00
LOCALI NON ABITABILI P. 2 SOTTOTETTO	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00
TERRAZZA P. 2 SOTTOTETTO	2,75	€ 800,00	€ 2.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 403.480,00
Valore corpo			€ 403.480,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 403.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 403.480,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			<i>di</i> ponderale	quota
Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere	Giardino	504,35	€ 403.480,00	€ 403.480,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Spese per sanatoria, realizzazione bagno disabili e ripristino stato autorizzato nel sottotetto € -50.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €353.480,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €353.480,00

Data generazione:

27-09-2017

L'Esperto alla stima
Roberto Spediacci


Ispezione telematica

Ispezione n. T10616 del 27/09/2017

per dati anagrafici

Richiedente SPDRRT

Dati della richiesta

Cognome: 

Nome: 

Periodo da ispezionare: dal 22/09/1992 al 27/09/2017

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 22/09/1992 al 27/09/2017

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 26/09/2017

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

Elenco omonimi

2. 

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/09/1992 - Registro Particolare 6370 Registro Generale 8455
Pubblico ufficiale CHIANCA GENNARO Repertorio 3816 del 23/09/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAGNONE(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
 2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/09/1993 - Registro Particolare 5816 Registro Generale 7636
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/528 del 20/09/1993
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BAGNONE(MS)
Nota disponibile in formato immagine
 3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/1994 - Registro Particolare 1910 Registro Generale 2556
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 51/529 del 18/03/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BAGNONE(MS)

Ispezione telematica

Ispezione n. T10616 del 27/09/2017

per dati anagrafici

Richiedente SPDRRT

Nota disponibile in formato immagine

4. ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/1994 - Registro Particolare 526 Registro Generale 3964
Pubblico ufficiale VERTERE MORICHELLI Repertorio 21561 del 18/04/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BAGNONE(MS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 626 del 29/04/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/1995 - Registro Particolare 3480 Registro Generale 4917
Pubblico ufficiale CHIANCA GENNARO Repertorio 9306 del 16/06/1995
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Immobili siti in BAGNONE(MS)
Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/07/1995 - Registro Particolare 4006 Registro Generale 5622
Pubblico ufficiale MAZIO MARCO Repertorio 1065 del 17/06/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAGNONE(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/06/2002 - Registro Particolare 4105 Registro Generale 5698
Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 57464 del 03/06/2002
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in BAGNONE(MS)
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/06/2002 - Registro Particolare 4106 Registro Generale 5699
Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 57464 del 03/06/2002
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Immobili siti in BAGNONE(MS)
Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2005 - Registro Particolare 533 Registro Generale 2866
Pubblico ufficiale DE CRESCENZO MONICA Repertorio 1119/282 del 16/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BAGNONE(MS)

Ispezione telematica

Ispezione n. T10616 del 27/09/2017

per dati anagrafici
Richiedente SPDRRT

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2008 - Registro Particolare 1676 Registro Generale 2533
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 128 del 20/04/2007
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE
Immobili siti in BAGNONE(MS)
Nota disponibile in formato elettronico
11. ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2011 - Registro Particolare 1014 Registro Generale 6146
Pubblico ufficiale GOGLIA FILIPPO Repertorio 2116/1583 del 07/07/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in BAGNONE(MS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/10/2011 - Registro Particolare 6841 Registro Generale 9510
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 460/9990 del 18/08/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BAGNONE(MS)
Nota disponibile in formato elettronico
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/04/2015 - Registro Particolare 2243 Registro Generale 2933
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1703 del 27/02/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE
Immobili siti in BAGNONE(MS)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 4521 del 24/07/2015
14. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2015 - Registro Particolare 4521 Registro Generale 6100
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1703 del 27/02/2014
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE
Immobili siti in BAGNONE(MS)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2243 del 2015
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2016 - Registro Particolare 2299 Registro Generale 3098
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 421 del 10/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BAGNONE(MS)

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

Data 27/09/2017 Ora 08:37:25
Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T10616 del 27/09/2017

per dati anagrafici

Richiedente SPDRRT

Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE CONTROLLO del 27/01/2017 - Registro Particolare 478 Registro Generale 738

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 3340 del 05/12/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BAGNONE(MS)

Nota disponibile in formato elettronico

Repertorio n.3816

Raccolta n.1535

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantadue, il giorno ventitre

del mese di settembre

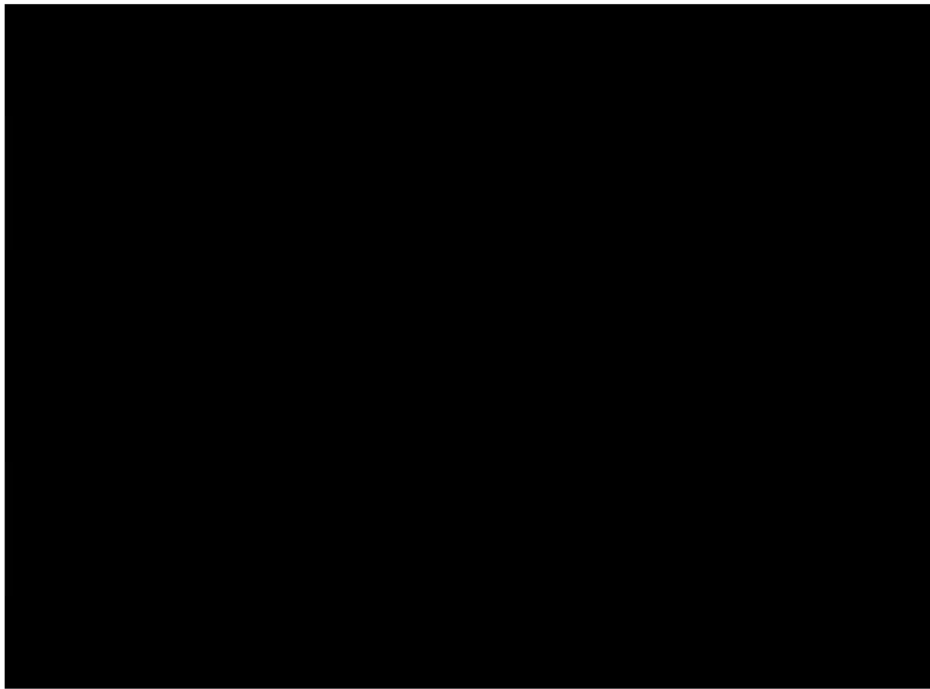
23 settembre 1992

In Pontremoli, Viale Cabrini n. 6

Innanzi a me, Dottor GENNARO CHIANCA, Notaio in Sarzana, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e Massa,

si sono costituiti:

REGISTRATO A SARZANA
il 05/10/1992
di n. 1448
L. n. 1950/000



TRASCritto
a MASSA
il 14/10/1992
al nn. 8455/0370

Dell'identita' personale dei costituiti io Notaio sono certo ed avendo gli stessi tutti i requisiti di legge rinunziano.

d'accordo tra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni.

PREMESSA

Dichiarano i coniugi [REDACTED] di essere comproprietari in parti uguali del seguente immobile sito in Bagnone località Jera e precisamente:

fabbricato già in passato adibito a scuola composto da porticato-ingresso, tre aule, una segreteria, atrio, due disimpegni, quattro w.c., e piccolo ripostiglio al piano rialzato, aula, dispensa, atrio, due w.c., piccoli disimpegni e ripostigli, e terreno pertinenziale di metri quadrati catastali milleottanta al piano seminterrato

Il tutto meglio descritto, confinato ed accatastato nel successivo articolo secondo.

- che quanto sopra loro pervenne per acquisto fattone dalla signora [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni col coniuge [REDACTED] con atto di compravendita per me Notaio in data 30 dicembre 1991 registrato ad Aulla il 20 gennaio 1992 al n. 323 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. il 27 gennaio 1992 al nn. 1460/1277;

- che i coniugi [REDACTED] hanno fatto richiesta di acquisto del suddescritto immobile

TANTO PREMESSO

Si addiviene alla stipula del presente atto regolato come se-

guè:

ARTICOLO 1

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e vale patto.

ARTICOLO 2

OGGETTO. I coniugi [REDACTED] ciascuno per quanto di sua spettanza ed entrambi solidalmente per l'intero vendono ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] che in comune ed indiviso acquistano la piena ed assoluta proprietà del seguente immobile sito in Bagnone località Jera e precisamente:

fabbricato già in passato adibito a scuola composto da porticato-ingresso, tre aule, una segreteria, atrio, due disimpegni, quattro w.c., e piccolo ripostiglio al piano rialzato, aula, dispensa, atrio, due w.c., piccoli disimpegni e ripostigli, e terreno pertinenziale di metri quadrati catastali milleottanta al piano seminterrato. Il tutto confinante con strada vicinale per due lati, con strada comunale Bagnone-Compione, con canale demaniale e riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al

foglio 34, part.lla 450, località Jera-Cordellana, piano ST/1° (Mod D.n. 4304 del 20 dicembre 1991)

Il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitu' e co-

munione, nulla escluso od eccettuato, ivi compresa l'utilizzazione della concessione edilizia n. 13 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bagnone in data 6 agosto 1992 di cui si autorizza la voltura a favore della parte acquirente

Il tutto così come fino ad oggi posseduto dalla parte alienante ed alla stessa pervenuto in virtù del succitato titolo di provenienza che l'altra parte costituita dichiara di ben conoscere ed accettare.

Ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15 la parte venditrice, da me notaio previamente ammonita circa le conseguenze penali cui va incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiara:

che i lavori di costruzione dell'immobile in oggetto sono stati iniziati in data anteriore al 1 settembre 1967 e che relativamente allo stesso non sono state eseguite opere edilizie suscettibili di condono.

di non aver inserito il reddito di detto immobile nella dichiarazione dei redditi i cui termini di presentazione sono scaduti alla data odierna, perchè pervenuto il 30 dicembre 1991

Dichiarano i coniugi [REDACTED] di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni

Da parte loro i coniugi [REDACTED] dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni

ARTICOLO 3

PREZZO. Dichiarano le parti che il corrispettivo della presente vendita è stato di comune accordo convenuto e fissato in lire 122.000.000 (centoventiduemilioni) pagato in contanti precedentemente a questo atto dalla parte acquirente alla venditrice, che ne accusa ricevuta e ne rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza, dichiarando di null'altro avere a pretendere per la fatta vendita.

ARTICOLO 4

POSSESSO. La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso legale e materiale dell'immobile acquistato con tutte le conseguenze utili ed onerose e dichiara di adibire la struttura ad uso pubblico socio-ricreativo, ricettivo ed agrituristico per almeno cinque anni dall'inizio dell'attività.

ARTICOLO 5

GARANZIE. La parte venditrice assicura e garantisce la piena disponibilità e l'assoluta libertà del cespite in oggetto da pesi ed oneri comunque pregiudizievoli e presta la più ampia garanzia per l'evizione.

ARTICOLO 6

IPOTECA LEGALE. La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale dispensando il competente Conservatore dei RR.II. dall'accendere la relativa formalità, con esonero da ogni di lui responsabilità.

PRECISAZIONI FISCALI

INVIM (d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 643)

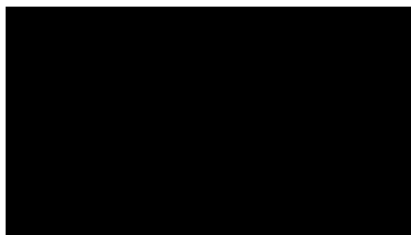
La parte venditrice mi consegna la prescritta dichiarazione, che sarà a cura di me Notaio presentata all'Ufficio del Registro nei modi e termini di legge.

IMPOSTE E SPESE DI ATTO.

Le imposte e la spesa tutte del presente atto e sue conseguenze a carico della parte acquirente, che dichiara di non essere parente in linea retta della parte venditrice.

Di questo atto scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia su fogli due per facciate sei, ho dato lettura alle parti che lo approvano.

Firmato



GENNARO CHIANCA Notaio Sigillo

La presente copia realizzata con sistema elettronico, composta di N. 6 fogli e' conforme all'originale e si rilascia per uso

Ispezione telematica

n. T 10616 del 27/09/2017

Inizio ispezione 27/09/2017 08:33:51

Richiedente SPDRRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4917

Registro particolare n. 3480

Data di presentazione 21/06/1995

F - TASSE - 144



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI MASSA

NOTA DI TRASCRIZIONE

MASSA-CARRARA

75.000

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 21 GIU. 1995	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 29	N. DI REGISTRO GENERALE 4917	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 3480
---	--	--	---

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO													
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA												
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DEL REPERTORIO			9306					
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE)											
	1	GENNARO CHIANCA											
	SEDE: COMUNE	Sarzana						PROVINCIA (SIGLA)	SP				
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE													
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO										CODICE	106	
	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO											<input type="checkbox"/>	
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA	<input type="checkbox"/>	RISOLUTIVA	<input type="checkbox"/>	TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO	INIZIALE	GG	MM	AA	FINALE	GG	MM	AA
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE										CODICE		
	DESCRIZIONE										CODICE		
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE	GG	MM	AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA	<input type="checkbox"/>	RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO			<input type="checkbox"/>			
ALTRI DATI													
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE								
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input checked="" type="checkbox"/>				QUADRO B <input type="checkbox"/>				QUADRO C <input type="checkbox"/>				
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	[REDACTED]												

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA L.	150.000	ESEGUITA LA FORMALITÀ.	
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	1	PENA PECUNIARIA L.		ESATTE LIRE	035250
NUMERO DI SOGETTI A FAVORE	1	BOLLO L.	15.000	IL CONSERVATORE	
NUMERO DI SOGETTI CONTRO	0	DIRITTO SCRITTURATO L.		TIMBRO A CALENDARIO	<input type="checkbox"/>
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.	20.000		
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.	225.000		

QUADRO B-IMMOBILI

PROGR. IMM. NEGOZIALE PROGR. IMM. NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE		DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)		INDIRIZZO	

1	1	COMUNE	CODICE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF.:ETTARI	M. QUADRI	N. VANI
		BAGNONE	A576	U		34	450		X			
		COD. COMUNE	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	VIA, PIAZZA, N. CIVICO O CONTRADA				
								LOC.IERA P.ST-1				

QUADRO C - SOGGETTI

PROGRESS. SOGGETTO	PROGRESS. RICA PER SOGGETTO	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (COMUNE)		PROV.
		COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROV.	
		CODICE FISCALE	REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE				PROGRESS. UNITA' NEGOZIALE
			C/S/P	PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD. RISERVA	

A FAVORE

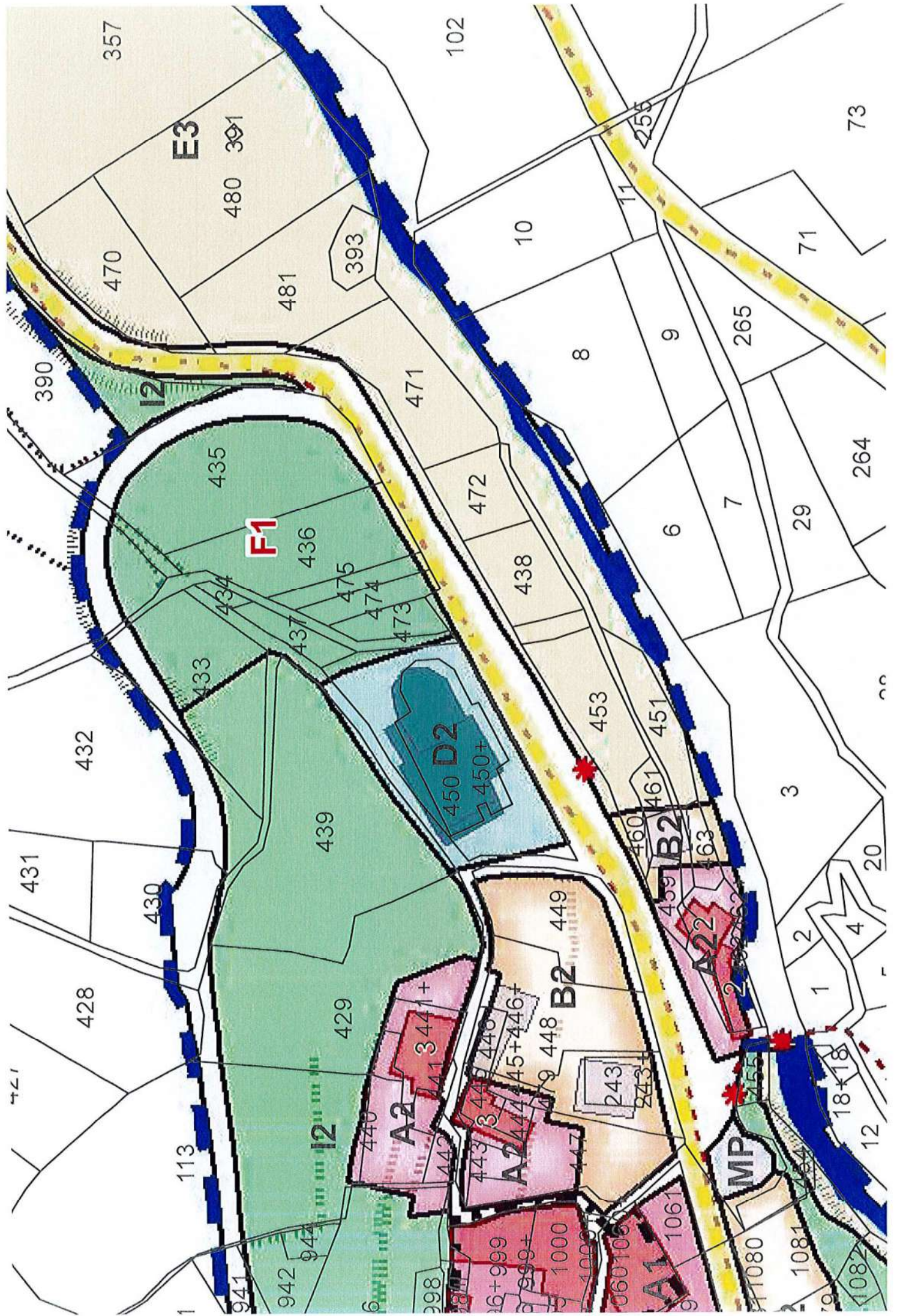
1	1	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		REGIONE TOSCANA						FIRENZE	FI
		CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RIS.	PREZZO	PROGR.
		01386030488		1 / 1	PROPRIETA'	01		.000	1
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	

CONTRO

1	1	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RIS.	PREZZO	PROGR.
			C, 2	1 / 2	PROPRIETA'	01		.000	1
			C, 1	1 / 2	PROPRIETA'	01		.000	1
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	

035201





- b) gli interventi di “sostituzione edilizia”, di cui all’articolo 16 comma 17, a parità di S.U.L. esistente, a cui può essere aggiunto il contestuale “incremento volumetrico” non superiore alla S.U.L. prevista per le “addizioni volumetriche” di cui alla precedente lettera a) prima linea.
4. In coerenza con quanto disciplinato all’articolo 22 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 22 delle presenti norme le destinazioni d’uso ammesse sono: industriali, artigianali, di servizio, commerciale all’ingrosso. È comunque vietato l’insediamento di industrie insalubri del gruppo A di cui al D.M. 5.9.94, sia di prima che di seconda classe.
5. Il cambio di destinazione d’uso da una categoria all’altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22 con le seguenti ulteriori prescrizioni e limitazioni:
- il cambio di destinazione d’uso da artigianale - industriale a commerciale, commerciale all’ingrosso e direzionale, è ammesso comunque nella misura massima del 30% dell’esistente superficie utile, è consentito contestualmente all’esecuzione degli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente comma 5 ed è soggetto al rispetto, all’interno dell’area di intervento, degli standard previsti per le aree a destinazione direzionale-commerciale di cui al punto 2 dell’art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia;
 - il cambio di destinazione d’uso da artigianale - industriale a di servizio è consentito contestualmente all’esecuzione degli interventi di sostituzione edilizia di cui al precedente comma 2 lettera b);
 - nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

Articolo 64. Insediamenti turistico – ricettivi e soci – assistenziali (D2)

1. Sono le parti di territorio edificate storiche e/o moderne in cui prevale la funzione turistico – ricettiva e socio - assistenziale, rilevabile nella forma attiva e/o non attiva. Il territorio comunale si caratterizza per la presenza di singole aree e strutture anche di dimensioni significative rispetto al contesto insediativo esistente, oppure di ambiti specializzati collocati all’interno degli insediamenti esistenti con specifico riferimento ad ambiti collocati nel capoluogo comunale.
2. Sono ammessi interventi fino alla “ristrutturazione edilizia”, di cui all’articolo 16 comma 8, nonché “gli interventi pertinenziali” di cui all’articolo 16 comma 9 con esclusione di quelli indicati alla lettera a), nonché la realizzazione di impianti, volumi ed infrastrutture tecniche necessari all’adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi (D.Lgs. 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.) da specificarsi nel R.E. comunale.
3. In luogo delle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali”, previste nell’ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternativa ammessi:
- a) gli interventi di “addizione volumetrica” (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all’articolo 16 comma 16, ovvero gli ampliamenti “una tantum” fino ad una S.U.L. non superiore a mq 100 per ogni edificio (di cui all’articolo 5 comma 1);
- b) gli interventi di “sostituzione edilizia”, di cui all’articolo 16 comma 17, a parità di S.U.L. esistente, a cui può essere aggiunto il contestuale “incremento volumetrico” non superiore alla S.U.L. prevista per le “addizioni volumetriche” di cui alla precedente lettera b).
4. In coerenza con quanto disciplinato all’articolo 22 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 22 delle presenti norme le destinazioni d’uso ammesse sono esclusivamente: turistico-ricettive, di servizio. Il cambio di destinazione d’uso da una categoria all’altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22.

Articolo 65. Insediamenti agricolo produttivi in contesti urbani (D3)

1. Sono edifici e relativi spazi di pertinenza a prevalente destinazione agricola o comunque destinati ad attività e funzioni di supporto all’attività agricola e silvo –pastorale, ubicati all’interno delle



139/93

Al Sig. Sindaco del Comune di Bagnone .

Il sottoscritto ANDREA BRUNELLI , titolare della Con-
cessione Edilizia n°13 del 5.8.92 Variante n°1 del
22.5.93 , per la esecuzione dei lavori di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato ad uso ricettivo alberghiero in località Jera di Bagnone (foglio 34 mapp. 450-434-435-436), avendo intenzione di apportare in corso d'opera una variante al progetto citato , chiede il rilascio di una concessione edilizia di variante (N°2) .

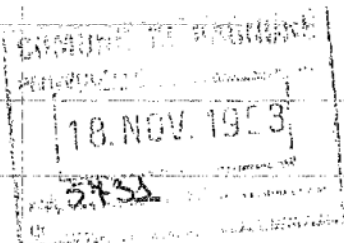
Alla presente allega il progetto in duplice copia redatto dall'arch. [redacted] , progettista e direttore dei lavori .

I lavori sono eseguiti dall'Impresa [redacted] con sede in [redacted]

BAGNONE li 18.11.93

Con ossequi ,

ANDREA BRUNELLI



PAGAZO 50.000 DOLLARI
RIC 274 del 22-11-93
Ali



COMUNE DI BAGNONE
PROV. MASSA CARRARA

PROVINCIA

UFFICIO TECNICO

PRATICA EDILIZIA N. 139
ANNO 1993

Prof. n. 5731

LI

CONCESSIONE EDILIZIA N. 13 DEL 6.8.1992

(Art. 1 legge 28 gennaio 1977, n. 10) & VARIANTE N° 2 DEL 27.01.1994

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione edilizia presentata in data 18.11.1993 dalla Ditta: [redacted]

con allegato progetto, redatto da ll'Arch. Lazzaroni Gianfranco codice fiscale n. [redacted] residente in Bagnone via Castello per l'esecuzione dei lavori di ulteriore variante in corso d'opera per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e ampliamento locali da adibire ad attività di Bar-Ristorante e turistico ricettiva.

ubicato in: Bagnone via Iera sull'area identificata al catasto ~~serenex~~ al foglio 34 mapp. ll n. 450-434-435-436 N.C.E.U.

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di proprietario come risulta dalla documentazione esibita;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765; 28 gennaio 1977, n. 10 e 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia in data 19.11.1993 e di cui al verbale n. 178;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989, n. 236;

Vista la legge 24 marzo 1989, n. 122;

Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46;

Vista la legge 19 marzo 1990, n. 55 e successive integrazioni e modificazioni;

Vista la legge 9 gennaio 1991, n. 10 e le relative norme attuative;

Visto il D.P.C.M. 1° marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;

Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera è la seguente: Bar-Ristorante e turistico ricettiva.

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione ricade nei casi di concessione gratuita a norma dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Dato atto che al fini della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 mediante:

(*) Indicare le generalità complete, il codice fiscale o partita IVA, la residenza anagrafica o la sede legale della ditta richiedente la concessione edilizia.
(1) Indicare l'oggetto della richiesta di concessione edilizia.

17) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, con la prova dell'avvenuto accatastamento ai sensi dell'art. 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e il relativo certificato di abitabilità o agibilità verrà rilasciato solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalla legge 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46.

18) Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione, ai sensi dell'art. 6 della Legge 28-2-1985, n. 47.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

19) Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del Concessionario.

20) L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio della autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.

21) E fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni di cui:

a) al D.M. 16 maggio 1987, n. 246, recante "norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione" pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27 giugno 1987, nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendi;

b) al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n. 285 del 5 dicembre 1987, S.O.) recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";

c) alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (G.U. n. 145 del 23 giugno 1989, S.O.) recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";

d) alla legge 5 marzo 1990, n. 46 (G.U. n. 59 del 12 marzo 1990) recante "Norme per la sicurezza degli impianti", in particolare in conformità agli artt. 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11 se e in quanto applicabili.

e) alla legge 19 marzo 1990, n. 55 (G.U. n. 120 del 25 maggio 1990) recante "Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale", e successive modificazioni e integrazioni; in particolare l'art. 7 comma 1° prevede che la P.A. prima di rilasciare le concessioni previste dall'art. 3 (fra cui anche le concessioni edilizie), deve acquisire apposita certificazione antimafia c/o la Prefettura competente, quando, sempre ai sensi dell'art. 3 della stessa legge n. 55/90, il richiedente presenti la domanda di concessione ad edificare, per lo svolgimento di attività imprenditoriali, comunque denominate.

f) al D.P.C.M. 1° marzo 1991 (G.U. n. 57 dell'8 marzo 1991) recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"; in particolare ai sensi dell'art. 5, la domanda per il rilascio di concessione edilizia relativa a nuovi impianti industriali di licenza od autorizzazione all'esercizio di tali attività, deve contenere idonea documentazione di previsione d'impatto acustico.

22) Altre prescrizioni particolari:

Atto di asseveramento della cubatura, come da atto Notario in data 26.10.1992

prima della licenza di abitabilità o agibilità generale del complesso.

VOLTURA

IL SINDACO

IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 8-2-99 l'originale della presente concessione edilizia con n. 13/92 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

IL DICHIARANTE

(firma leggibile)

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della citata legge n. 10/77 mediante:

- a.1 - versamento della somma di L. 1.441.220 quale ~~intero~~^{saldo} contributo oneri di urbanizzazione;
- a.2 - versamento della somma di L. _____ quale prima rata contributo oneri di urbanizzazione;
- (quietanza della Tesoreria Comunale n. _____ in data 27.01.1994)
ovvero:

a.3 - presentazione di polizza fidejussoria/bancaria per l'importo di L. _____ a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente;

(compagnia _____ polizza n. _____ del _____)

- presentazione di polizza fidejussoria/bancaria per l'importo di L. _____ corrispondente alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria da realizzarsi a cura del concessionario a scapito del contributo di cui all'art. 5 della L. 10/77, ai sensi degli artt. 7 comma 2° e 11 comma 1° della medesima legge;

(compagnia _____ polizza n. _____ del _____)

convenzione _____ stipulat _____ il _____, registrat _____ a _____

atto unilaterale d'obbligo _____ n. _____ mod. _____ vol. _____ e trascritt _____ alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____ il _____

n. _____ R.O. n. _____ R.P. _____

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge n. 10/77 mediante:

b.1 - versamento della somma di L. 167.640 quale ~~intero~~^{saldo} contributo costo di costruzione;

(quietanza della Tesoreria Comunale n. 69 in data 27.01.1994)
ovvero:

b.2 - versamento della somma di L. _____ quale prima rata contributo costo di costruzione;

(quietanza della Tesoreria Comunale n. _____ in data _____)

- presentazione di polizza fidejussoria/bancaria per l'importo di L. _____ a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente;

(compagnia _____ polizza n. _____ del _____)

b.3 - presentazione di convenzione _____ stipulat _____ il _____, registrat _____ a _____ il _____ n. _____ mod. _____ vol. _____ e _____

trascritt _____ alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____ il _____ n. _____ R.O. n. _____ R.P., sulla base della convenzione - tipo regionale o in mancanza della convenzione - tipo adottata con delibera consiliare n. _____ del _____, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28-01-1977, n. 10, per lo scapito del suddetto contributo attraverso il quale il concessionario si obbliga per _____ anni⁽³⁾ _____, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione - tipo suddetta;

- Vista l'abitabilità di parte dei locali rilasciata in data 27.05.1993.

CONCEDE

a.1 _____

di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato nonchè alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti dei terzi.

L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della presente concessione e quindi entro la data del in corso, pena la decadenza della concessione stessa;

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e quindi gli stessi vanno ultimati entro la data del 06.08.1995, se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 2) I diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 3) In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che, comunque, dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportino modifiche della sagoma, delle superfici utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e semprchè non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 ed inoltre che non riguardino interventi di restauro così come definiti dall'art. 31 lett. c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, dovranno essere preventivamente concesse dal Comune.
- 4) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086; al D.M. 27 luglio 1985 (G.U. 17 maggio 1986, n. 113 S.O.) ed alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 1° settembre 1987, n. 29010 (G.U. 11 settembre 1987, n. 212) e in particolare:
 - a) il costruttore dovrà presentare denuncia all'ex ufficio del Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato; b) il concessionario dovrà presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso l'ex ufficio del Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.
- 5) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettizzazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta, per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.
- 6) Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.
- 7) Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
- 8) In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
- 9) La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 5, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente all'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.
- 10) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibita la concessione edilizia e le autorizzazioni di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
- 11) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.
- 12) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.
Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio tecnico del Comune, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenga necessario per esigenze di pubblico interesse.
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
- 13) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.
Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a striscie bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.
Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.
- 14) Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici e delle relative norme attuative ed in particolare ai sensi dell'art. 26 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge n. 10/91 (quali l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali.
- 15) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali.
Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognari, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benessere dell'U.T.C., che accetterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.
- 16) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.

(2) Applicabile solo se trattasi di interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti e solo se l'opera oggetto di concessione è conforme ai parametri e alle caratteristiche tipologiche stabilite nella convenzione - tipo.

(3) Ai sensi dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la durata di validità della convenzione deve essere compresa tra 20 anni e 30 anni.



COMUNE DI BAGNONE

C. A. P. 54021

PROVINCIA DI MASSA CARRARA

TEL. 0187/429010

CALCOLO CUBATURA ONERI, SUPERFICI PER EFFETTO DELLA 2° VARIANTE CONC. N°13 DEL 6.8.1992 E VARIANTE N° 1 DEL 22.05.1993 PER RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO TURISTICO RICETTIVO IN LOCALITA' IERA PROP. [REDACTED]

CUBATURA

1) Ristrutturazione D2 (Cambio di destinazione)

PIANO TERRA

13.00X7.10=.....Mq.	92.30	
3.10X2.90=.....Mq.	8.99	
3.90X6.10=.....Mq.	23.79	
6.20X6.80=.....Mq.	<u>42.16</u>	
SOMMANO.....Mq.	167,24 X 2.95=.....Mc.	493,36

PIANO PRIMO

13.00X7.10=.....Mq.	92.30	
4.00X6.30=.....Mq.	25.20	
3.40X3.10=.....Mq.	10.54	
6.50X6.30=.....Mq.	40.95	
8.20X10.50=.....Mq.	86.10	
5.60X2.40=.....Mq.	<u>13.44</u>	
SOMMANO.....Mq.	268.53 X 3.30=.....Mc.	886,15

PIANO SOTTOTETTO

13.00X2.95= Mq.	38.35	
10.10X2.500=Mq.	<u>25.76</u>	
SOMMANO.....Mq.	64.11 X $\frac{1.40+2.50}{2}$ =.....Mc.	125.01
8.70X6.50= Mq.	56.55 X 3.00=.....Mc.	<u>169,65</u>

TOTALE.....Mc.1.674,17

./.

2) NUOVA COSTRUZIONE

INTRATTENIMENTO E SERVIZI

6.70X3.70=Mq. 24.79 X $\frac{4.10+2.80}{2}$ = Mc. 85,53
8.50X11.00=Mq.93.50X $\frac{4.10+6.10}{2}$ = Mc. 476.85 X 30%= 143,05
4($\frac{4.20X5.20}{2}$)=Mq. 43.68X $\frac{4.10+6.10}{2}$ = Mc. 222,77 X 30%= 66,83

PORTICATO

13.10X2.75= Mq. 36.03X2.90X30%= Mc. 31,34

SOMMANO.....Mc. 326,75

ONERI DI URBANIZZAZIONE

RISTRUTTURAZIONE D2

PRIMARI

Mc. 1.674,17 X L. 3.589=.....L. 6.008.600

SECONDARI

Mc. 1.674,17 X L. 1.543=.....L. 2.583.245

SOMMANO.....L. 8.591.845

NUOVA COSTRUZIONE

PRIMARI

Mc. 326,75 X L. 7.179=.....L. 2.345.740

SECONDARI

Mc. 326.75 X L. 1.851=.....L. 604.815

SOMMANO.....L. 2.950.555

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE

PRIMARI

L. 6.008.600 + 2.345.740=.....L. 8.354.340

SECONDARI

L. 2.583.245 + 604.815=.....L. 3.188.060

SOMMANO.....L. 11.542.400

SUPERFICI

Sn= 2.10X1.70=.....Mq.	3.57
0.95X2.10=.....Mq.	1.99
3.20X2.70=.....Mq.	8.64
1.40X2.75=.....Mq.	3.85
5.80X5.70=.....Mq.	33.06
3.30X4.80=.....Mq.	15.84
5.60X5.60=.....Mq.	31.36
4.10X2.90=.....Mq.	11.89
4.10X2.90=.....Mq.	11.89
4.10X2.90=.....Mq.	11.89
4.10X2.90=.....Mq.	11.89
1.60X1.70=.....Mq.	2.72
1.10X1.60=.....Mq.	1.76
1.60X1.70=.....Mq.	2.72
1.10X1.60=.....Mq.	1.76
1.60X1.70=.....Mq.	2.72
1.10X1.60=.....Mq.	1.76
1.60X1.70=.....Mq.	2.72
1.10X1.60=.....Mq.	1.76
3.40X4.00=.....Mq.	13.60
1.20X2.20=.....Mq.	2.64
1.00X2.30=.....Mq.	2.30
5.50X7.80=.....Mq.	42.90
6.00X5.80=.....Mq.	34.80
1.90X1.80=.....Mq.	3.42
1.90X1.80=.....Mq.	3.42
1.90X1.00=.....Mq.	1.90
1.50X1.00=.....Mq.	1.50
1.90X1.00=.....Mq.	1.90
1.50X1.00=.....Mq.	1.50
3.50X5.10=.....Mq.	17.85
7.60X11.00=.....Mq.	83.60
2.20X2.00=.....Mq.	4.40
4(<u>4.20X5.00</u>)=.....Mq.	42.00
2	
4.20X1.60=.....Mq.	6.72
5.50X0.90=.....Mq.	4.95
2.90X4.00=.....Mq.	11.60
3.70X3.20=.....Mq.	11.84
2.00X1.60=.....Mq.	3.20
1.10X1.30=.....Mq.	1.43
SOMMANO.....Mq.	457.84

Sa= 2.75X13.10= Mq.	36.03
2.75X1.90= Mq.	5.23
2.30X2.70= Mq.	6.21
2.60X5.50= Mq.	14.30
2.60X5.90= Mq.	15.34
5.20X2.10= Mq.	10.98
1.80X2.80= Mq.	3.36
4.30X2.80= Mq.	12.04
1.80X2.80= Mq.	5.04
4.20X2.80= Mq.	11.76
4.50X5.60= Mq.	25.20
7.80X1.15= Mq.	8.97
5.80X2.40= Mq.	13.92
5.50X2.40= Mq.	13.20

SOMMANO mq. 181,58

Provincia di

LEGGE 28 gennaio 1977, n. 10.
Determinazione del costo di costruzione,
PROSPETTO
(art. 11)

UFFICIO TECNICO

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Su	SOMMA → i ₁		

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
c Androni d'ingresso e porticati liberi	
d Logge e balconi	
	Snr

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots\%$

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

i₂

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	
4 = 1+3	Superficie complessiva	

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

i₃

SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1 Sa (art. 9)	Superficie netta non residenziale	457.84
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	181.58
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	108.95
4 = 1+3	Superficie totale non residenziale	566.79

TOTALE INCREMENTI $i = i_1 + i_2 + i_3$	Classe edificio (15)	% Maggiorazione (16)
i		M

A - Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata = 250.000 L/mq
 B - Costo a mq di costruzione pari all'85% di A = 212.500 L/mq
 C - Costo a mq di costruzione maggiorato $B \times \left(1 + \frac{M}{100}\right)$ = 212.500 L/mq
 D - Costo di costruzione dell'edificio $(Sc \div St) \times C$ = 120.442,875 L
 120.442,875 X 7% = L. 8.431.001,25

LI 03.01.1993

Importo da pagare L. = 8.431.000=

CALCOLO ONERI DA VERSARE

A - Oneri urbanizzazione primaria per effetto della
2° Variante.....L. 8.354.340

A dedurre Oneri primari versati:

-Ric. nr. 578 del 4.8.1992=.....L. 2.706.930

-Ric. nr. 305 del 4.5.1993=.....L. 4.500.690

SOMMANO.....L. 7.207.620 = L. 7.207.620

ONERI PRIMARI DA VERSARE.....L. 1.146.720

B - Oneri di urbanizzazione secondaria per effetto della
2° variante.....L. 3.188.060

- A dedurre oneri secondari versati:

- Ric. nr. 577 del 4.8.1992.....L. 958.605

-Ric. nr. 304 del 4.5.1993.....L.1.934.955

SOMMANO.....L.2.893.560=.....L. 2.893.560

ONERI SECONDARI DA VERSARE.....L. 294.500

C - COSTO DI COSTRUZIONE PER EFFETTO DELLA 2° VARIANTE.....L. 8.431.000

A dedurre costo di costruzione versato:

-Ric. nr. 576 del 4.8.1992=.....L. 2.386.695

-Ric. nr. 303 del 04.05.1993=.....L. 5.876.665

SOMMANO.....L. 8.263.360=.....L. 8.263.360

COSTO DI COSTRUZIONE DA VERSARE.....L. 167.640

RIEPILOGO ONERI DA VERSARE A SALDO

ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....L.	1.146.720
ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....L.	294.500
COSTO DI COSTRUZIONE.....L.	167.640
<hr/>	
SOMMANO.....L.	1.608.860
<hr/>	

IL SINDACO



UFFICIO TECNICO COMUNALE
URBANISTICA
(Geom. *Corbelli Roberto*)

3/11/2014

RELAZIONE TECNICA

VARIANTE N°2 IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO DI
RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO
RICETTIVO ALBERGHIERO IN LOCALITA' JERA DI BAGNONE.

Ditta : XXXXXXXXXX

Il progetto ha ottenuto la Concessione Edilizia n°13 del 6.8.92 ; successivamente venne approvata in corso d'opera la Variante n°1 con Concessione rilasciata in data 22.05.93 .

In considerazione delle mutate esigenze dell'azienda si rende necessario apportare al progetto una seconda variante in corso d'opera ; le variazioni previste sono le seguenti :

- non verrà eseguito il previsto tamponamento in vetro e profilato di metallo della parte in ampliamento eseguita in legno lamellare (settore intrattenimento);

- il numero delle camere per gli ospiti passa da cinque a sette (il numero dei posti letto da dieci a quattordici) e vengono destinate a camere il locale al primo piano prima destinato a deposito (camera n°6 con lavabo) e il locale al secondo piano prima destinato a spazio accessorio con un'altezza minima di mt.2,60 e media di mt.3,30 (camera n°7 con bagno).

Le variazioni si attuano senza l'esecuzione di opere murarie , con la sola installazione dei sanitari e degli impianti e con l'utilizzo di spazi già destinati a servizio della struttura alberghiera.

Il Progettista
arch. Gianfranco Lazzeroni



Il sottoscritto AVV. GIAMFRANCO LAZZERONI quale legale rappresentante

della Ditta [REDACTED] sita in TERA Comune di BAGNOLE

dichiara di aver compilato quanto sopra e che il tutto sarà eseguito a perfetta regola d'arte.

Il Tecnico
[Signature]

Il Proprietario

PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE

PARERE IGIENICO SANITARIO

[Signature]

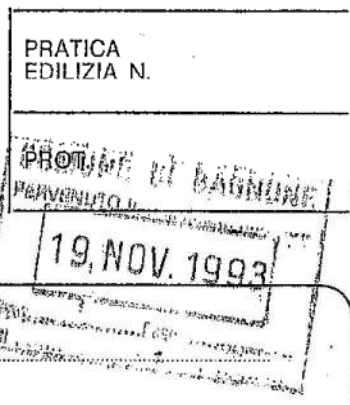
Il Funzionario Medico



Regione Toscana U.S.L. n. 1 - Lunigiana
Servizio Igiene Pubblica e del Territorio
Dipartimento Sanitari Merco

REGIONE TOSCANA

UNITA' SANITARIA LOCALE N. 1 - LUNIGIANA
SERVIZIO DI IGIENE PUBBLICA E DEL TERRITORIO



COMUNE DI BAGNOLE

DITTA: [REDACTED]

Località [REDACTED]

Per lavori di VARIANTE INCORSO D'OPERA RISTRUTT. & AMPLIAM.
FABBRICATO AD USO RICETTIVO-ALBERGHIERO.

RELAZIONE IGIENICO - SANITARIA

(da allegarsi ai progetti)

1) Descrizione degli aspetti igienico-sanitari riguardanti la costruzione, la ristrutturazione e le varianti di **EDIFICI PUBBLICI, PIANI URBANISTICI, UNITA' ABITATIVE IN GENERE, ECC.**

A) - LIQUAMI

1) Cucina: l'acquaio sarà munito di sifone idraulico e le acque luride saranno convogliate in FORZETTO CONDENSA - GRASSI & FOGNATURA PUBBLICA

2) Gabinetto: sarà a WC con cassetta di cacciata e le pareti verranno impermeabilizzate fino a mt. 2.00
I WC sarà/saranno areati direttamente per aspirazione forzata.

3) Destino dei liquami:

a) - Edifici esistenti: i liquami sono convogliati in una fossa settica a n. 2 camere; in pozzo a tenuta a n. _____ camere, distante dalla casa mt. _____; direttamente alla fognatura che fa capo al depuratore centrale locale

b) - Edifici nuovi: i liquami saranno convogliati in fossa tipo IMHOFF; in pozzo a tenuta a n. _____ camere, distante dalla casa mt. _____; direttamente alla fognatura che fa capo al depuratore centrale locale
I liquami chiarificati verranno convogliati in fossa a perdere; dispersi a mezzo subirrigazione.

L'altezza della fossa a perdere sarà tale da non interessare la falda freatica.

DIMENSIONI DELLE FOSSE IMHOFF:

(indicare le dimensioni della fossa inerente al progetto)

nr. utenti	Ø interno cm.	altezza cm.
5	88	220
10	135	183
15	162	213
20	162	213
25	162	233
35	212	231
45	212	251
50	212	280
60	220	300

Le fosse settiche e quelle IMHOFF saranno impermeabilizzate sul fondo e non saranno messe in comunicazione con le falde sottostanti; inoltre disteranno almeno 10 metri da qualunque pozzo o serbatoio destinato ad acqua potabile e almeno 1 metro dai muri di fondazione.

B) - APPROVIGIONAMENTO IDRICO:

Avviene direttamente: dall'acquedotto comunale privato; da un pozzo; da una cisterna.

C) - IMMONDIZIE:

Verranno raccolte: in una concimaia; dalla nettezza urbana;

D) - PARTICOLARI TECNICI

1) Attorno alla casa verrà costruito un marciapiede perimetrale _____

2) Si prevede l'esistenza di un vespaio alto cm. _____ sarà aereato

-) Si provvederà all'isolamento laterale dei muri con i vani del piano terra sono rialzati dal piano di campagna di mt. _____
-) Altezza dei vani: del seminterrato 270; del piano terra 300; dell'ammezzato _____; dei piani intermedi _____; dell'ultimo piano/attico h. medie 320
-) La superficie delle finestre non sarà inferiore a 1/10 della superficie delle stanze
-) Gli scalini avranno una pedata di cm. 20, una alzata di cm. 18. Le scale saranno areate ed illuminate direttamente 2' ed interrotte da pianerottoli 2'
-) Le pareti esterne saranno intonacate intonaco civile
-) Le acque meteoriche verranno allontanate a mezzo pozzi e adolte alla fognatura pubblica
-) La casa sarà soffittata no; sarà munita di ascensore no
-) Le soffitte saranno usabili / abitabili / non usabili in parte; parte non abitabili
-) La copertura sarà eseguita in latero-cemento
-) Tipo di manto di copertura tegole in cotto

Sarà garantita una adeguata impermeabilizzazione ed un razionale isolamento termico dei vani dell'ultimo piano.

E) - FUMI E VAPORI

ucine: Le cucine saranno dotate di cappa fumaria 2' e di canna fumaria 2'. Il comignolo riverà sino a mt. 150 oltre il culmine del tetto.

F) - RISCALDAMENTO DOMESTICO

ipo di impianto: singolo; centralizzato; tipo di combustibile gas G.P.L
 a caldaia verrà sistemata in un locale munito di areazione diretta all'esterno mediante un'apertura avente sezione complessiva netta non inferiore a 1/30 della superficie in pianta dello stesso locale. La potenza della caldaia sarà di Kcal/h 20.000
 a canna fumaria sarà di dimensioni idonee e terminerà oltre il culmine del tetto di mt. 150; sarà munita aspiratore statico no
 er l'impianto a gas l'ubicazione della centralina è prevista in un vano munito di ventilazione naturale.
 uesto focolare verrà dotato della relativa canna fumaria munita di aspiratore statico e di dispositivo atto ad itare lo spegnimento per riflussi d'aria. Per lo scaldabagno a gas l'ambiente sarà ben ventilato e fenestrato.

2) Descrizione degli aspetti igienico-sanitari riguardanti la costruzione, ristrutturazione o ampliamenti di EDIFICI ADIBITI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI O INDUSTRIALI.

Per gli aspetti urbanistici generali (gabinetti, riscaldamento, approvvigionamento idrico, ecc.) si rimanda alla compilazione del questionario 1. Per quanto riguarda invece i prodotti di scarico delle lavorazioni, è necessario analizzare e completare i quesiti del questionario seguente:

A) - INQUINAMENTO ATMOSFERICO

seguito alle lavorazioni eseguite nell'edificio in oggetto esiste/non esiste rischio di inquinamento atmosferico, rtanto ultimati i lavori di costruzione, all'istruttoria prevista per ottenere il permesso di agibilità sarà allegata on sarà allegata la scheda CRIAT.

B) - SCARICHI IDRICI

on esclusione di quelli derivanti dai servizi igienici per i quali si rimanda alla compilazione dei punti A-2 3 del questionario 1).

lavorazioni comportano/non comportano la produzione di scarichi idrici che possono alterare le caratteristi- e chimico-fisiche/batterologiche dell'effluente idrico e pertanto si compila/non si compila l'allegato nr. 1

C) - RIFIUTI SOLIDI O LIQUIDI RACCOLTI

lle attività produttive scaturiscono/non scaturiscono rifiuti solidi e/o liquidi e pertanto si compila/non si mpila l'allegato nr. 2.

L'ISTRUTTORIA PREVISTA PER OTTENERE IL PERMESSO DI AGIBILITÀ, SARÀ ALLEGATA , RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE AGLI SCARICHI PREVISTA DALLA LEGGE 10-5-76 n. 319 SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.

3) Descrizione degli aspetti igienico-sanitari riguardanti la costruzione, la ristrutturazione o ampliamenti, di EDIFICI AD USO ZOOTECNICO.

Per alcuni degli aspetti urbanistici generali (approvvigionamento idrico, immondizie) si rimanda alla compilazione del questionario nr. 1.

a) - Tipologia di allevamento zootecnico:

b) - Quantità di capi previsti: adulti _____ giovani _____

Particolari tecnici: si prevede la mungitura e la raccolta del latte SI/NO; è prevista una zona adibita alla filtrazione del latte _____; è prevista una zona adibita alla refrigerazione del latte _____; il latte sarà raccolto dal lattaio entro 2 ore dalla mungitura _____; è prevista una zona adibita allo spogliatoio del personale _____; il bestiame sarà allevato per il solo ingrasso _____; caratteristiche del sistema di distribuzione dell'alimento _____

Deiezioni: sistema di raccolta delle deiezioni _____

_____ ; il pavimento sarà di materiale impermeabile, saranno posti in opera idonei canaletti di scolo collegati ad appositi pozzetti di raccolta e quindi al pozzo nero; le pareti degli ambienti saranno lavabili sino mt. 2 e saranno con angoli arrotondati alla base; le finestre saranno munite di reticelle per la protezione dalle mosche.

Destino dei liquami raccolti _____

ALLEGATO nr. 1

SCARICHI IDRICI

Caratteristiche chimico-fisiche-batterologiche dell'effluente idrico _____

Portata dell'effluente _____

Corpo riceettore _____

ALLEGATO nr. 2

RIFIUTI SOLIDI E LIQUIDI RACCOLTI

Qualità del rifiuto _____

Quantità presumibile del rifiuto prodotto al giorno _____

Recapito dello scarico solido _____

Recapito di eventuali rifiuti liquidi (oli, solventi, ecc.) previamente raccolti in appositi contenitori _____

Periodicità presumibile dello scarico _____

COMUNE DI BAGNONE

(Provincia di Massa Carrara)

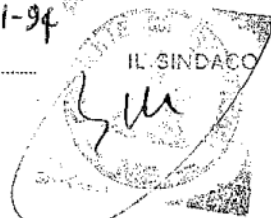
Progetto approvato in Commissione Edilizia in data

19-11-93 Verbale nr. 178 ed

allegato alla concessione N. 13 del 6-8-92

Var n°2 del 27-01-94

Bagnone 27-01-94



COMUNE DI BAGNONE

Ditta : [REDACTED]

Progetto di ristrutturazione
e ampliamento di un fabbricato
ad uso turistico-ricettivo
in località Jera

(foglio 34-mapp. 450)

TAV. 1B

PIANTE

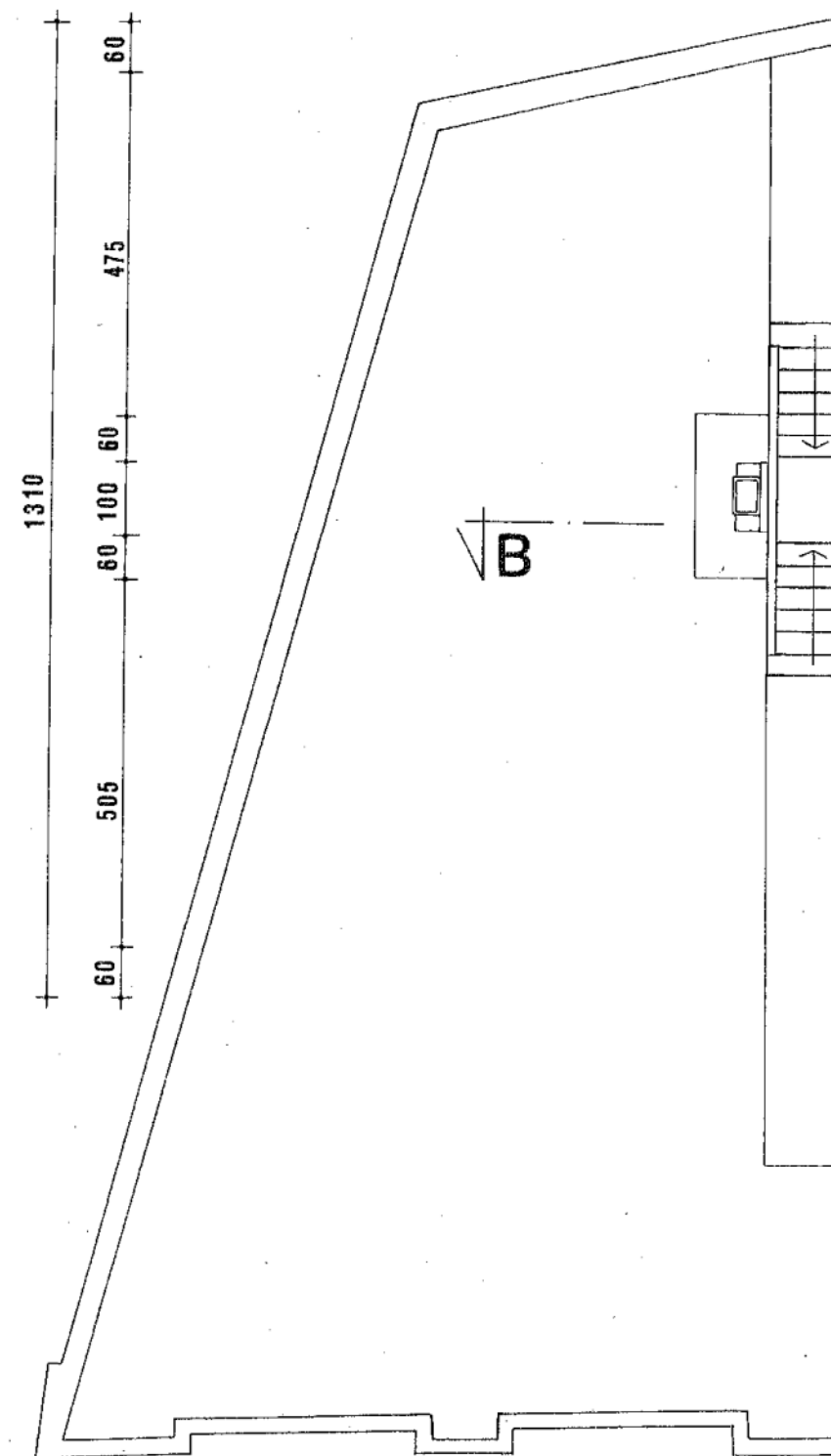
STATO DI PROGETTO

VARIANTE 2

SCALA 1/100

progettista

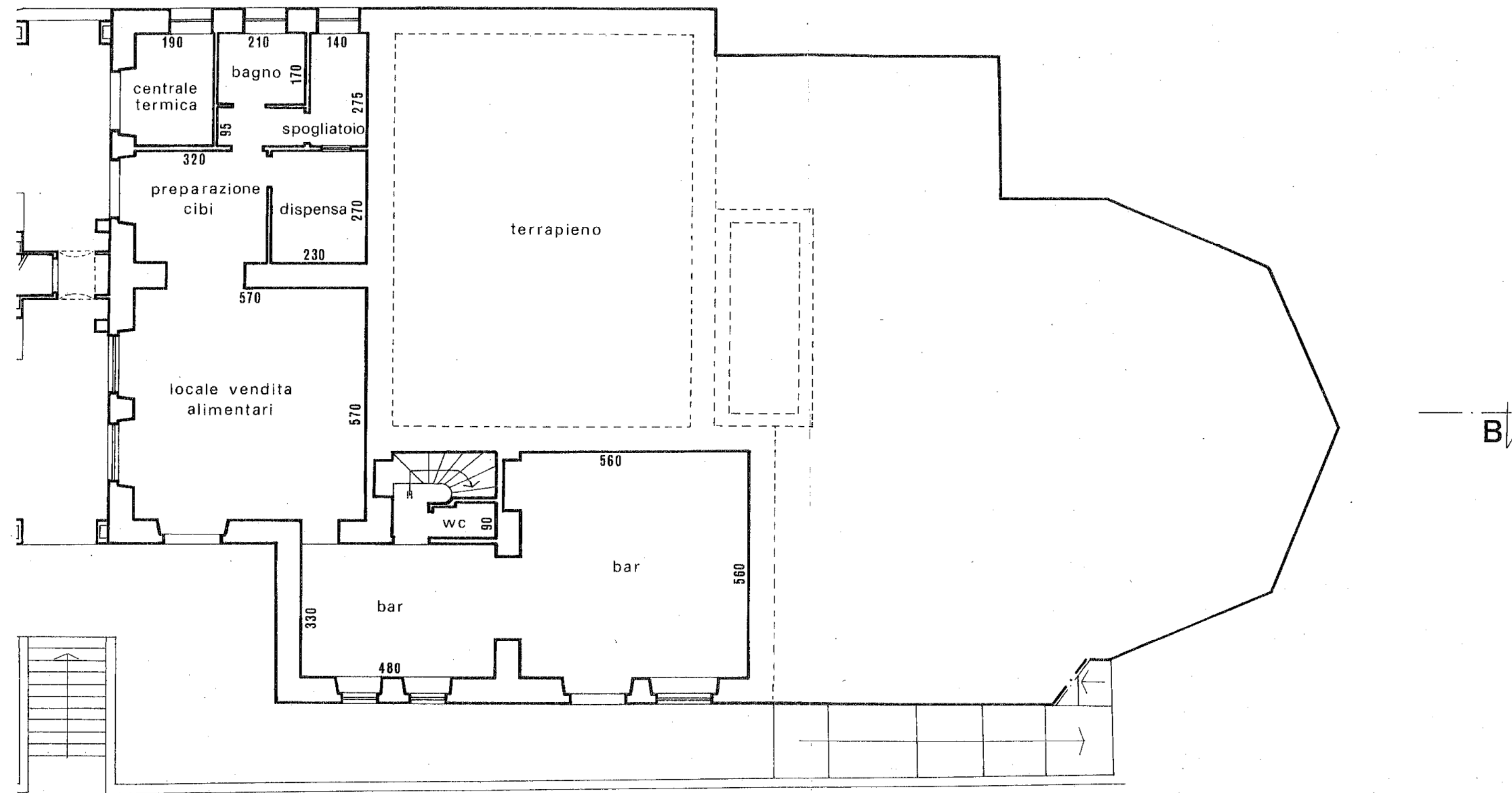
arch. Gianfranco Lazzeroni



275

180

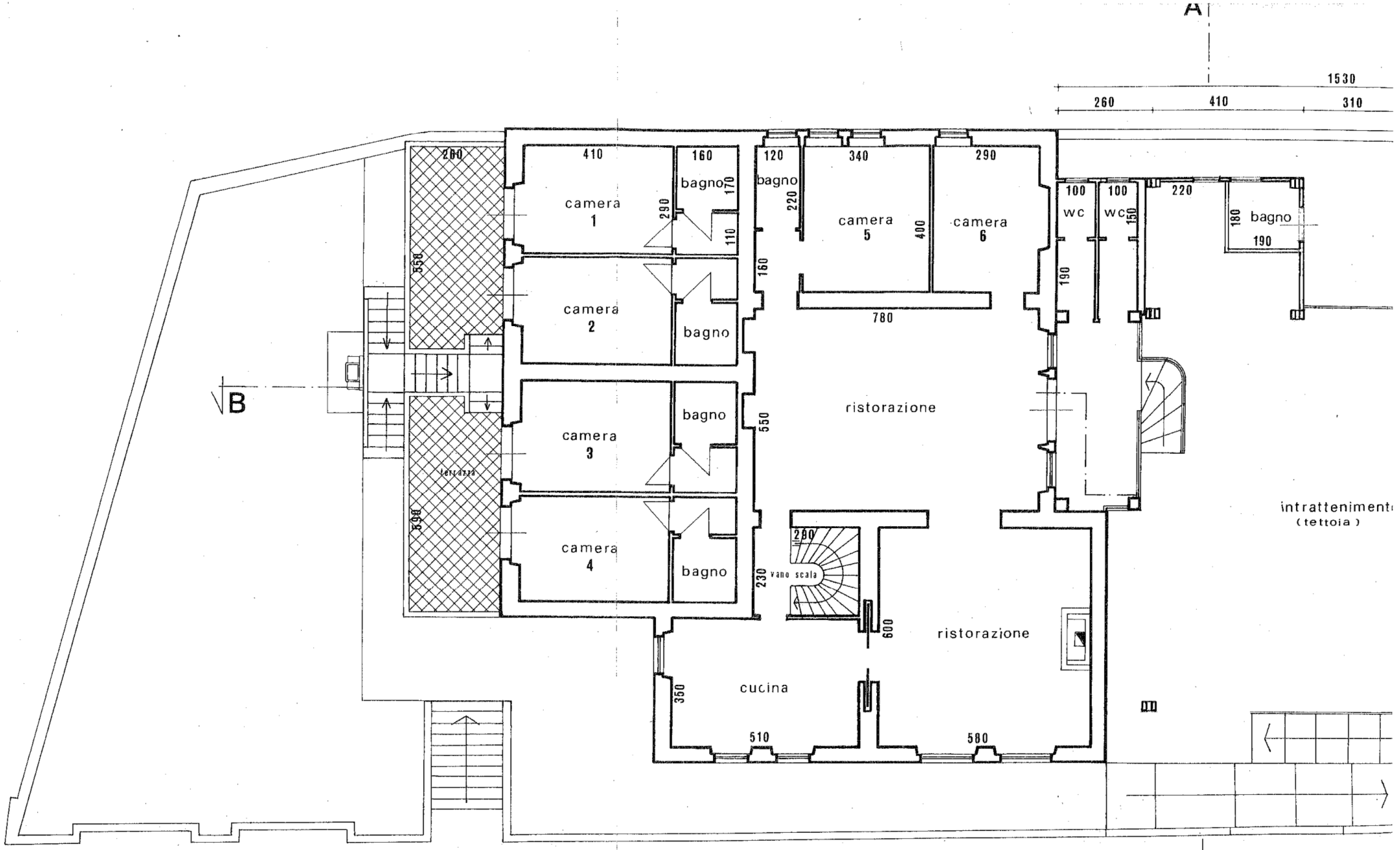
35



PIANO TERRA

A

B



PIANO PRIMO



A

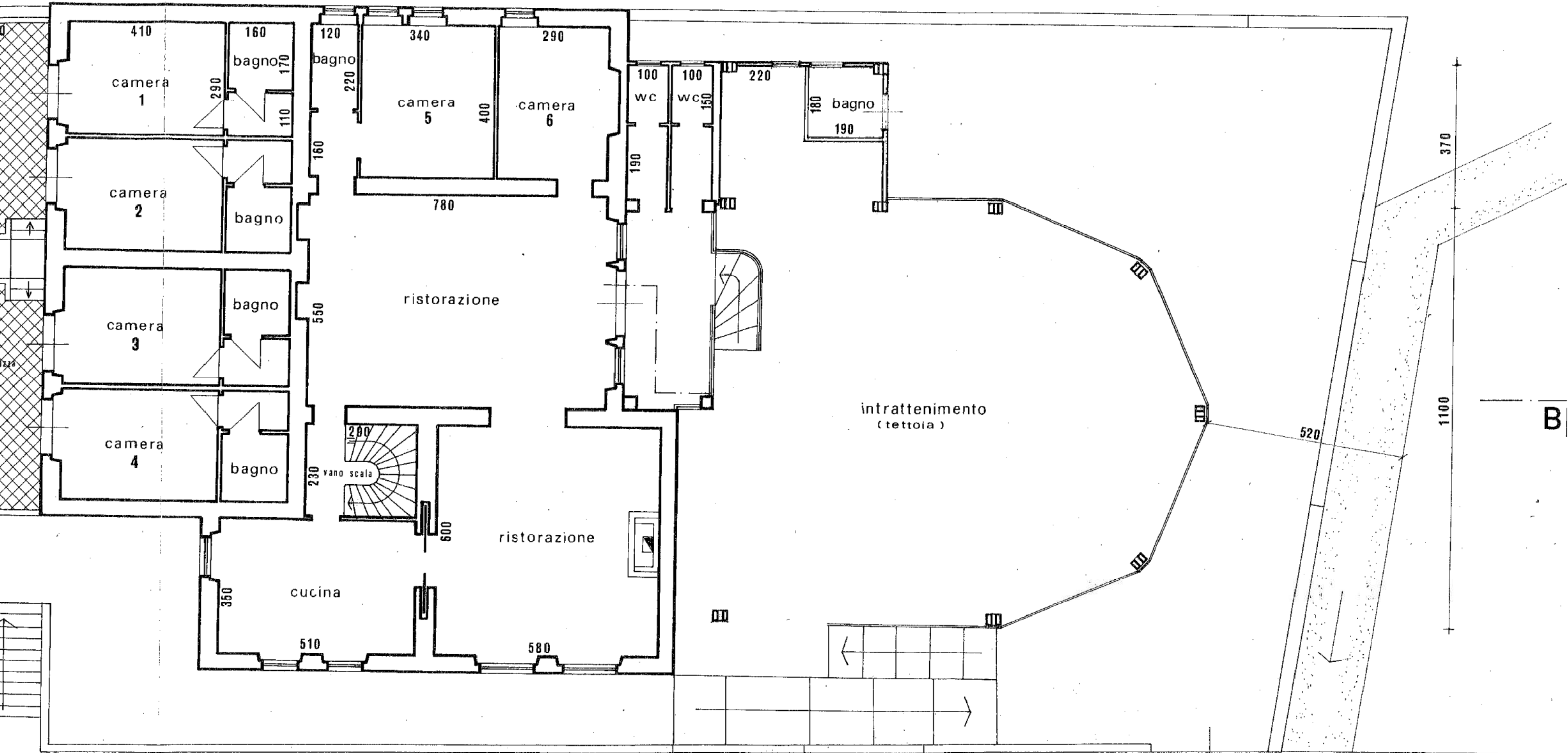
1530

260

410

310

540



370

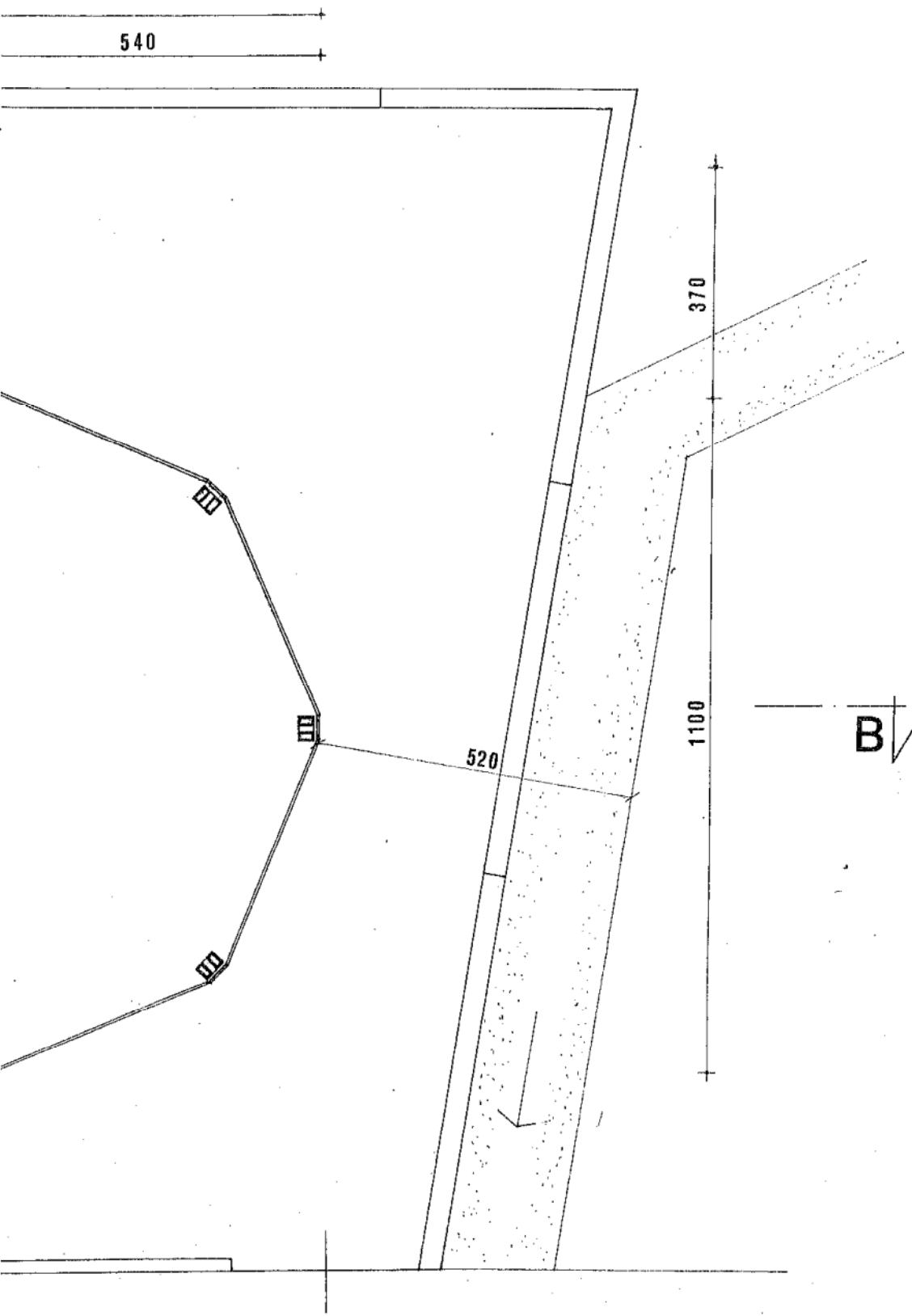
1100

520

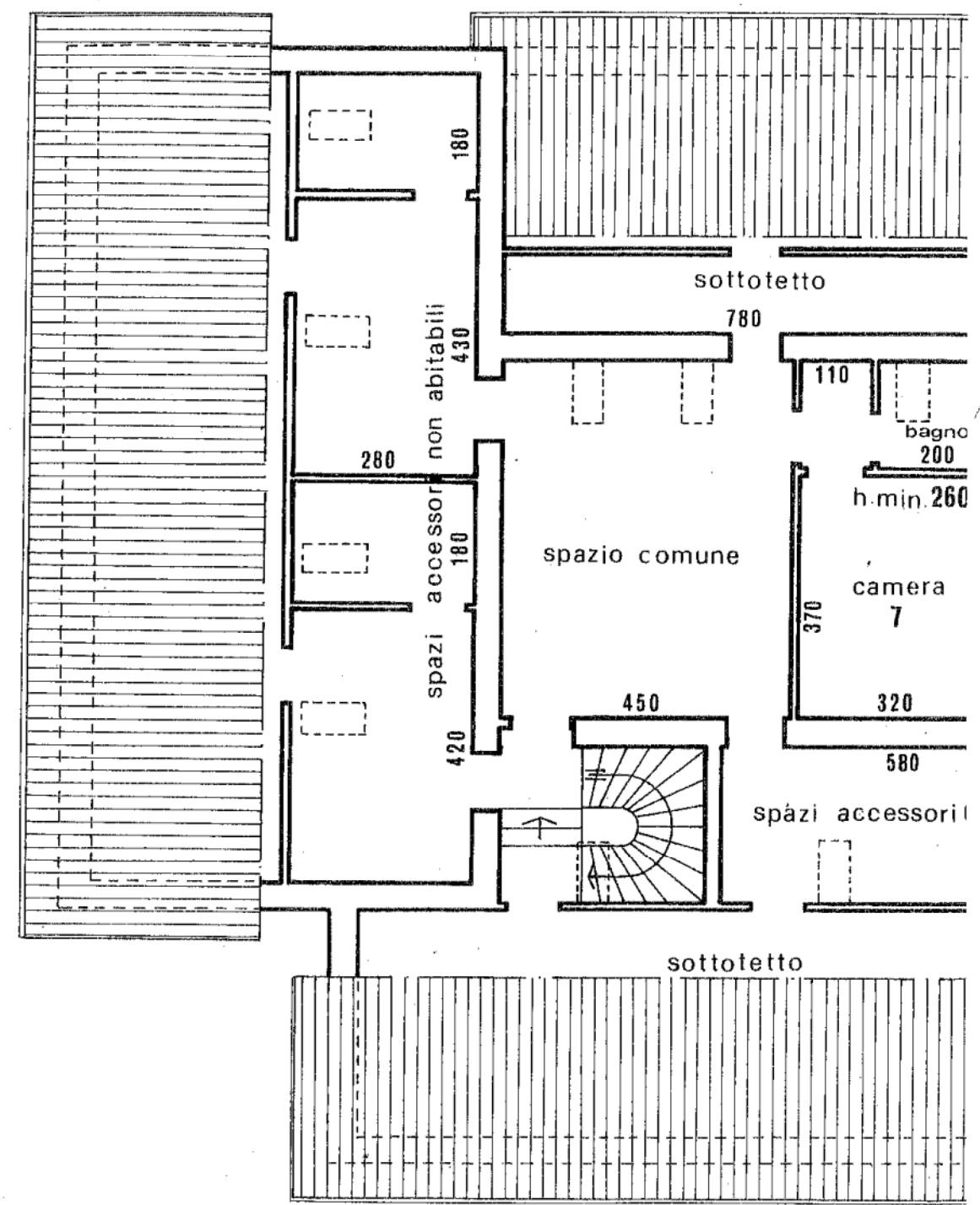
B

A

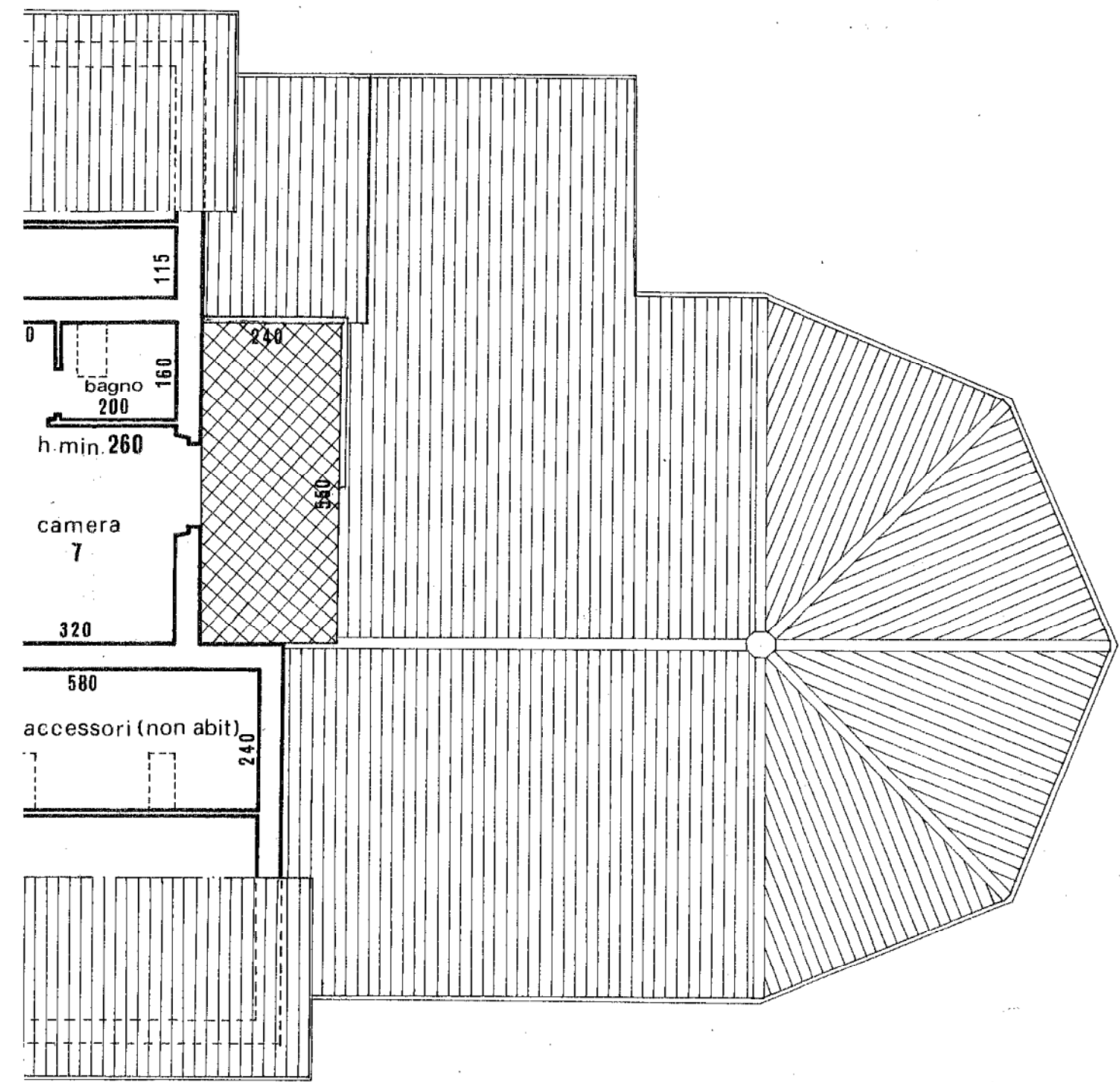
PIANO PRIMO



B

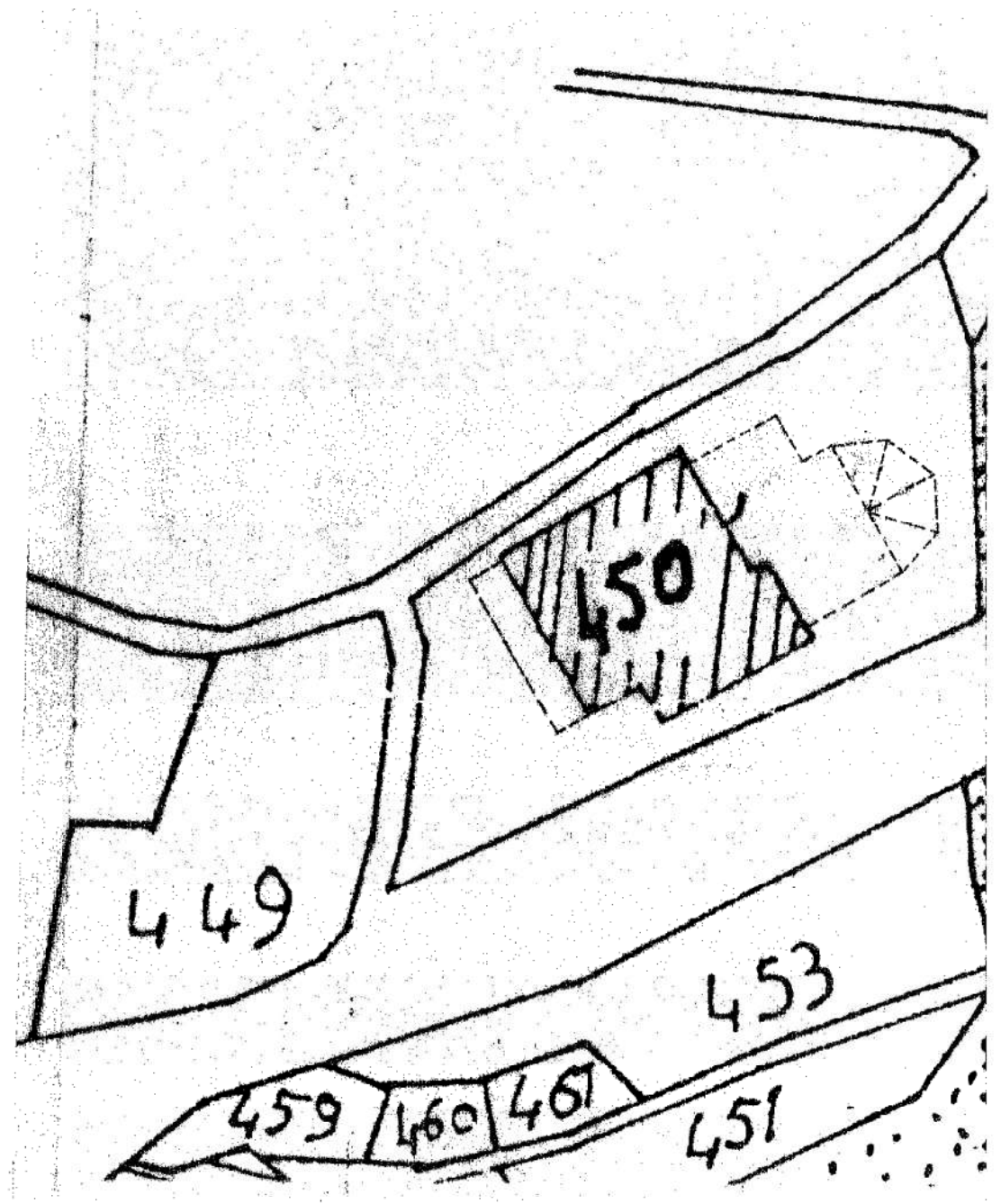


PIANO SECONDO



A

B



ESTRATTO CATASTALE 1/500

O

COMUNE DI BAGNONE
(Provincia di Massa Carrara)

Progetto approvato in Commissione Edilizia in data
19-11-93 Verbale nr. 178 ed
allegato alla concessione N. 13 del 6-8-92
DAE n° 2 del 27-01-94
Bagnone, 27-01-94



COMUNE DI BAGNONE

Ditta : 

Progetto di ristrutturazione
e ampliamento di un fabbricato
ad uso agriturismo
in località Jera
(foglio 34-mapp.450)

TAV. 2B

SEZIONI

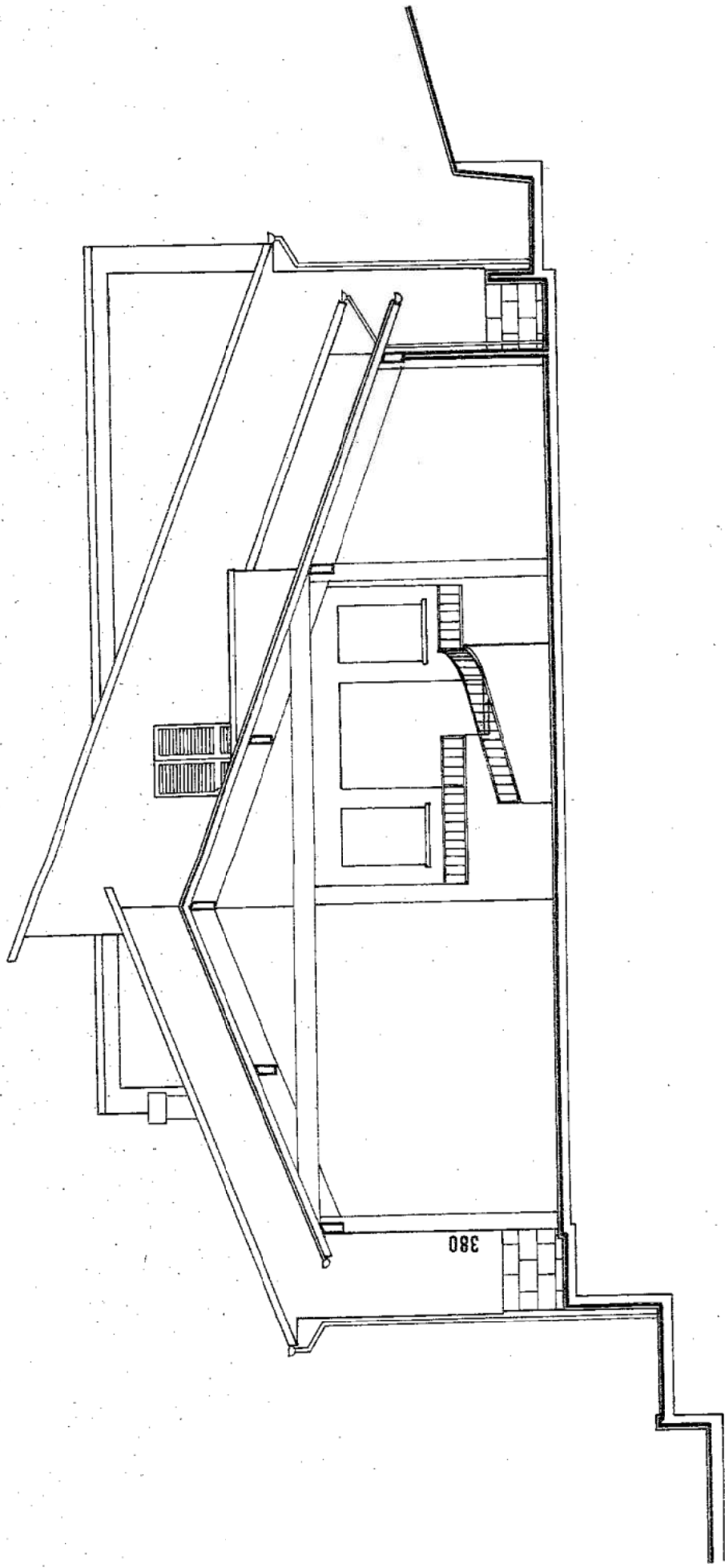
STATO DI PROGETTO

VARIANTE 2

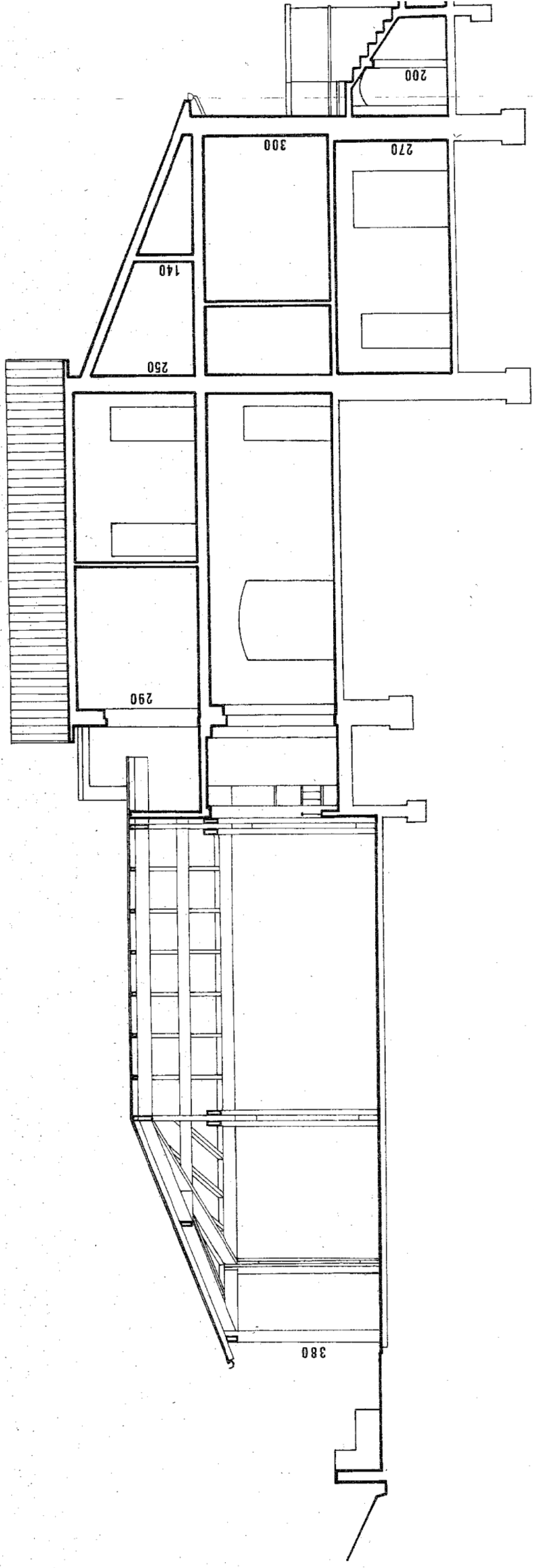
SCALA 1/100

progettista
arch. Gianfranco Lazzeroni





SEZIONE A-A



SEZIONE B-B

COMUNE DI BAGNONE

(Provincia di Massa Carrara)

Progetto approvato in Commissione Edilizia in data

18-11-93 Verbo nr. 178 ed

rigato alla concessione N. 13 del 6-8-93

Var n° 2 del 27-01-94

Bagnone, 27-07-94



COMUNE DI BAGNONE

Ditta : [REDACTED]

Progetto di ristrutturazione
e ampliamento di un fabbricato
ad uso agriturismo
in località Jera
(foglio 34-mapp.450)

TAV. 3B

PROSPETTI

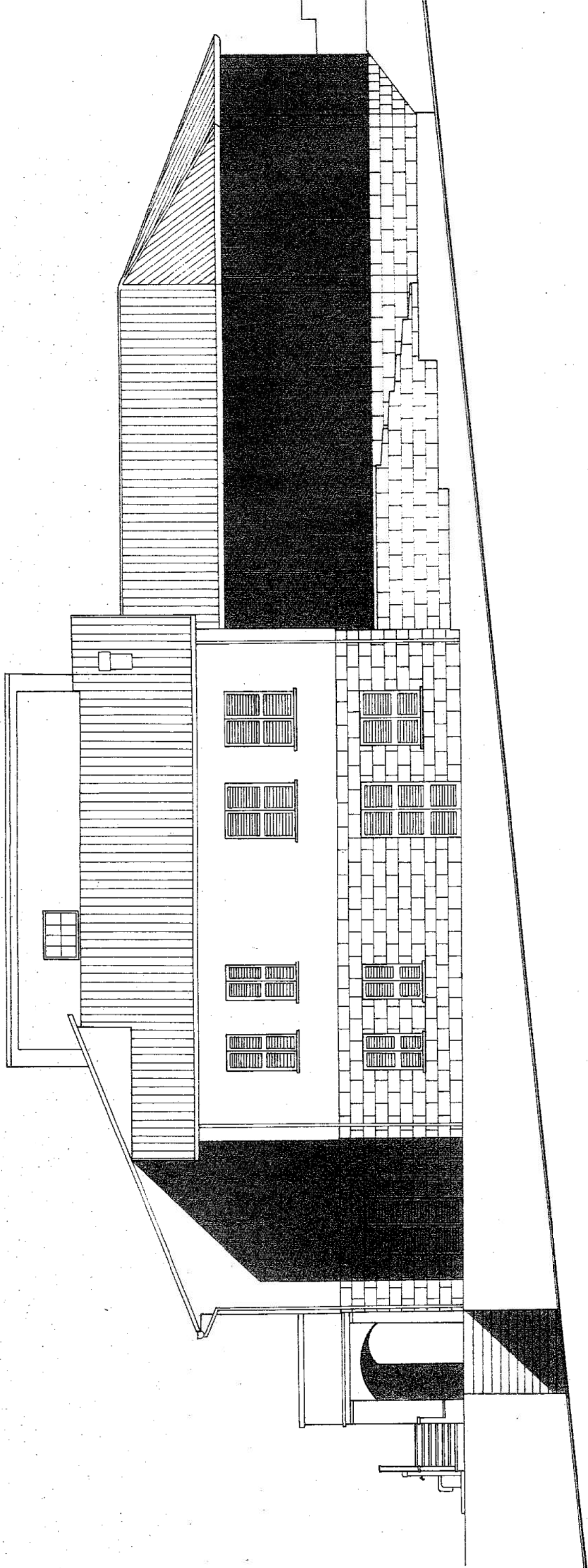
STATO DI PROGETTO

VARIANTE 2

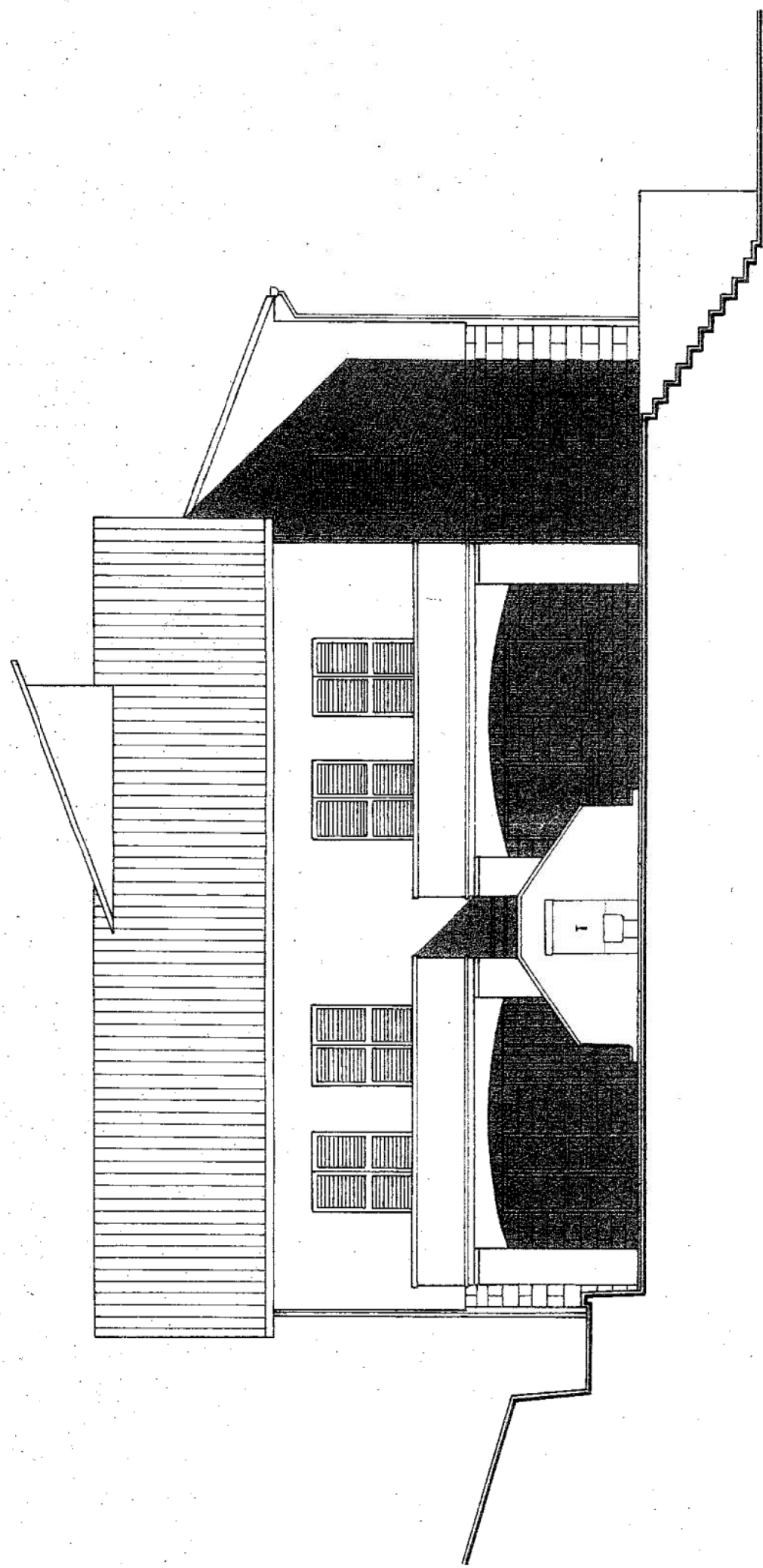
SCALA 1/100

progettista
arch. Gianfranco Lazzeroni

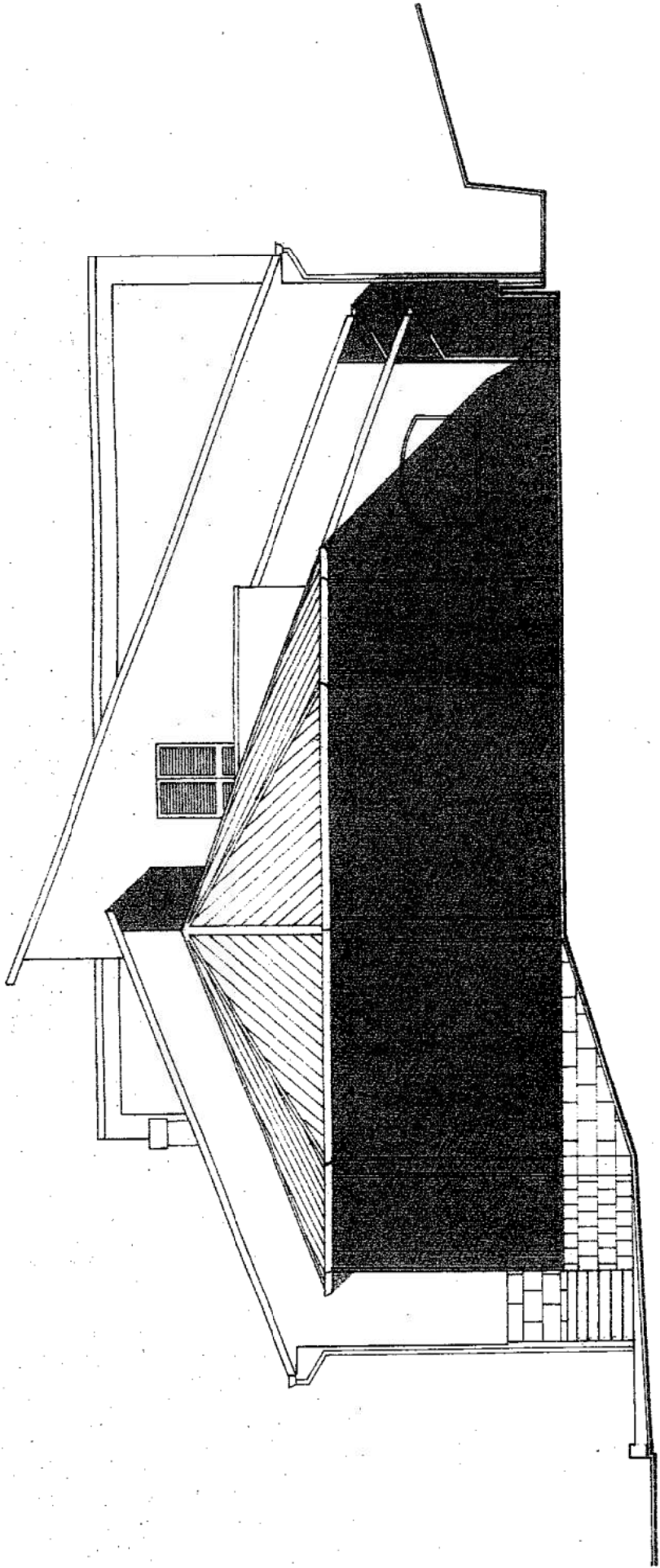




PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



COMUNE DI BAGNONE

C. A. P. 54021

PROVINCIA DI MASSA CARRARA

TEL. 0187/429010

UFFICIO TECNICO URBANISTICA

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

I L S I N D A C O

Vista la domanda in data 25.5.1993 Prot. nr. 2846 presentata dalla Ditta [REDACTED] allo scopo di ottenere l'autorizzazione di agibilità parziale per i locali da adibire a Bar Ristorante e turistico-ricettivo siti in Bagnone Frazione Iera (Mapp.le 450 FG. nr. 34);

Accertato che i lavori sono stati autorizzati con concessione nr.13 del 6.8.1992 e variante nr. 1 del 22.5.1993.

Accertato che i lavori per la parte in cui si chiede l'agibilità sono stati realizzati in conformità alle prescrizioni della suddetta concessione secondo il progetto allegato alla stessa concessione e alla relativa variante;

Esaminato il verbale di ispezione sanitaria in data 24.5.1993;

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 27.05.1993 relativa alla parte in cui si chiede l'agibilità;

Considerato che la costruzione parzialmente per la parte in cui si chiede l'agibilità ha i requisiti di cui all'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie vigenti approvato con R.D. 27.7.1934 nr. 1265;

Visto che il richiedente ha prodotto la ricevuta nr. 687 del 24.05.1993 per il versamento di L. 113.000 per il pagamento quale tassa di concessione comunale e nr. 688 del 24.05.1993 per il versamento di L. 125.000 per il pagamento dei diritti sanitari;

Visto che é stata presentata la relazione a lavori ultimati e ai sensi del vincolo sismico, riguardante la parte ristrutturata al Genio Civile di

Massa in data 08.04.1993;

Viste le dichiarazioni di conformità degli impianti in data 27.05.1993 per la parte ultimata di cui alla legge 5.3.1990 nr. 46 "norme per la sicurezza degli impianti";

Vista la relazione del Direttore dei lavori per l'ultimazione parziale dei lavori ai sensi legge 373/76 e legge 13/89;

Viste le certificazioni e la documentazione agli atti;

A U T O R I Z Z A

ad ogni effetto di legge l'agibilità parziale del fabbricato limitatamente ai locali da adibire a Bar Ristorante a Attività Turistico ricettiva così come specificato:

- Piano terra: Centrale termica, bagno, spogliatoio, preparazione cibi, dispensa, locale vendita alimentari, Bar (totale vani utili 4 accessori 6)
- Piano primo: camere, bagni, deposito, ristorante, cucina, wc (totale vani utili 8 accessori 12).

Totale vani utili 12 accessori 18 per un totale di vani 40.

27 MAG. 1993

IL SINDACO
(Edmo Barbieri)

