
TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Fallimento: [REDACTED]

R.F. n. 4/2019

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegri**

Curatore: **Dott. Roberto Menchinelli**

RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12, è stato nominato C.T.U. nel fallimento [REDACTED]; comunicata l'avvenuta nomina al GD con nota informativa del 22/03/2019.

Quesiti posti al C.T.U.:

- 1- Redigere valutazione di stima del patrimonio immobiliare della società fallita
- 2- Procedere con gli adempimenti di cui all'art. 88 comma 2 L.F.

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Immobile da stimare

Terreno di mq 3740, con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, in Comune di Comano, località Piano, in luogo detto "Piano del Gatto", censito al Catasto Terreni al foglio 51 mappali 979 e 980.

Dati catastali -

L'immobile risulta censito all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune di Comano, Catasto Terreni (Allegato n. 3):

- foglio **51**, mappale **979**, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 2.131, reddito dominicale € 6.05, reddito agrario € 3.30
- foglio **51**, mappale **980**, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 1.609, reddito dominicale € 4.57, reddito agrario € 2.49

Intestazione: XXXXXXXXXX

Nota: L'immobile oggetto di stima consiste in un terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione che non risulta ancora censito al Catasto Fabbricati. Dopo la eventuale vendita dell'immobile con Decreto di Trasferimento, in caso di successivo trasferimento con atto notarile di tutto o parte del fabbricato, se lo stesso non risultasse ancora ultimato, dovrà essere inoltrato all'Ufficio del Territorio tipo mappale per l'inserimento in mappa dell'edificio e accatastamento dello stesso "in corso di costruzione", adempimenti questi a carico del nuovo acquirente.

Occupazione – l'immobile è libero

Confini – Il lotto di terreno confina con Strada Comunale in direzione Croce, Strada comunale Monte Rotondo, mappali 3, 1, s.a.

Descrizione dell'immobile

L'immobile da stimare è ubicato nel Comune di Comano, frazione di Piano, in luogo detto "Piano del Gatto", località montana a vocazione

agricolo/boschiva, caratterizzata da poche case isolate di piccola dimensione a prevalente destinazione residenziale (Allegato n. 1).

La frazione di Piano è situata nei pressi del centro di Comano che a sua volta dista circa 18 km dalla cittadina di Aulla.

Il lotto di terreno, formato dai mappali 979 e 980, è di forma irregolare, formato da terrazzamenti leggermente degradanti verso valle.

Si accede al lotto verso sud dalla strada comunale Monte Rotondo e dall'estremo opposto sul lato ovest dalla Strada comunale in direzione della località Chiesa; entrambe strade convergono dalla strada provinciale Massese Diramazione (SP75DIR) che da Comano si dirige verso il passo del Lagastrello (Allegato n. 4).

Sul terreno è stato edificato un fabbricato residenziale plurifamiliare, formato da 10 appartamenti, la cui costruzione è stata iniziata nell'anno 2008 ed è stata interrotta prima del completamento, pertanto l'edificio è classificabile "in corso di costruzione".

Il *Permesso di Costruire* n. 01/07 del 23/11/2007 prevedeva sul lotto la costruzione di due fabbricati gemelli che sui grafici di progetto sono indicati quali fabbricato "A" e fabbricato "B" (Allegato n. 4); il fabbricato "B" è stato realizzato anche se non completato, mentre il fabbricato "A" non è stato neppure iniziato.

Nell'anno 2016 è stato approvato il nuovo Regolamento Urbanistico comunale che varia la destinazione urbanistica del terreno e limita la potenzialità edificatoria che il terreno aveva in precedenza: non sono consentite nuove costruzioni, pertanto viene meno la possibilità di costruire il fabbricato che non ne è stato realizzato, ovvero il secondo edificio che sui grafici di progetto era indicato con la lettera "A"

Il fabbricato "B", in corso di costruzione, è formato da due piani fuori terra, un piano seminterrato oltre a sottotetto.

Il progetto *Permesso di Costruire* n. 01/07 del 23/11/2007 prevedeva la realizzazione di 10 appartamenti sviluppati al piano terra e primo; il piano interrato sembrerebbe essere stato autorizzato per motivi strutturali con chiara annotazione sui grafici di progetto "vano fondazioni non accessibile" (Allegato n. 11.c), mentre il piano sottotetto è collegato

al piano sottostante con una botola con l'indicazione sui grafici "sottotetto non praticabile" (Allegato n. 11.f).

La realizzazione di scale interne di collegamento tra piano terra e seminterrato e piano primo con il sottotetto, fa presumere che nelle intenzioni del costruttore vi era quella di rendere praticabili i vani posti al piano seminterrato e sottotetto, costituendo di fatto degli accessori agli appartamenti.

Di seguito si descrivono le unità come rinvenute durante il sopralluogo nel capitolo relativo alla legittimità edilizia si valuta la possibilità di sanare le opere realizzate abusivamente.

Piano terra e seminterrato formato da 6 appartamenti con ingresso indipendenti così composti (Allegati n. 5.a e 5.b):

- I quattro appartamenti d'angolo (Appartamenti 1, 3, 4 e 6) sono formati da due vani, ambiente predisposto per l'istallazione del bagno e porticato esterno al piano terra, da tre ambienti aperti, vano sottoscala al piano seminterrato, collegati al piano superiore da scala interna in cemento armato.

- I due appartamenti centrali (Appartamenti 2 e 5) sono formati da ingresso/disimpegno, un vano, altro vano cieco, ambiente predisposto per l'istallazione del bagno e balcone al piano terra, da ambienti al piano seminterrato, con foro realizzato nel solaio del piano terra predisposto per l'istallazione di una scala a chiocciola.

Piano primo e sottotetto formati da 4 appartamenti identici, con ingresso indipendenti da scala esterna, così composti (Allegati n. 5.c e 5.d):

- I quattro appartamenti (Appartamenti 7, 8, 9 e 10) sono formati da due vani, ambiente predisposto per l'istallazione del bagno, porticato esterno e balcone al piano primo, da due ambienti mansardati al piano sottotetto, collegati al piano sottostante da scala interna in cemento armato.

Il fabbricato si presenta ad uno stato avanzato dei lavori ma non è stato completato.

Opere realizzate (vedi documentazione fotografica allegato n. 6).

- Struttura in cemento armato costituita da muri in c.a. al piano seminterrato, pilastri

- e travi in c.a. ai piani superiori, solaio travetti armati e laterizio.
- Tamponamenti in muratura di mattoni dello spessore complessivo di cm 42 (si presume che le murature esterne siano state ispessite per l'incremento delle prestazioni energetiche)
- Finitura murature esterne - Intonaco al civile con rinforzo
- Finitura pareti interne - Intonaco al civile con rinforzo (circa il 50 % delle pareti interne del piano seminterrato non sono intonacate)
- Soffitti interni piano 1S, Terra e primo - Intonaco al civile con rinforzo
- Soffitti interni piano sottotetto - parte struttura di legno a vista ed in parte rifinito con cartongesso-
- Manto di copertura - tegole in cotto posate su pannello isolante tipo isotec
- Canale e pluviali in rame
- Massetti - Realizzati i primi massetti a copertura degli impianti
- Infissi esterni - Montati i controtelai per la posa degli infissi delle aperture ai piani terra, primo e sottotetto.
- Infissi esterni sulla copertura - n. 1 lucernaio per i quattro appartamenti del piano primo, di tipo Velux apribili con struttura in legno e vetrocamera.
- Soglie finestre e portefinestre in marmo posate per finestre e portefinestre
- Porte interne - posati i controtelai.
- Impianto elettrico - sottotraccia, realizzato al 50% (posati i corrugati, le scatole e parte dei fili)
- Impianto idraulico sottotraccia, realizzato al 50% della parte interna (predisposizione dei bagni adduzione acqua e scarichi)
- Impianto di riscaldamento - predisposizione per la realizzazione di impianto a termosifoni alimentati con caldaia murale a gas, posate tubazioni, collettori, cassetta per alloggiamento caldaia.

Tra le opere da realizzare necessarie per completare l'edificio:

- Pavimentazioni interne con relativo massetto
- Pavimentazioni esterne con relativo massetto
- Marmi scale interne
- Marmi scale esterne
- Ringhiere scale esterne ed interne
- Rivestimenti interni delle cucine e dei bagni
- Finestre, portefinestre e portoncini di ingresso
- Completamento impianto elettrico, tra cui posa dei fili, dei frutti con interruttori e prese, del quadro generale, realizzazione alloggiamento contatori e collegamento agli stessi, etc
- Completamento impianto idraulico, tra cui posa della rubinetteria, realizzazione di alloggiamento contatori e collegamento agli stessi, etc
- Completamento impianto di riscaldamento, tra cui fornitura e posa della caldaia e degli elementi radianti
- Comignoli a completamento delle canne fumarie
- Elementi sanitari.

- Tinteggiature interne ed esterne
- Sistemazioni esterne

Destinazione Urbanistica del lotto.

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Comano con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 20/12/2016 ha approvato il Regolamento Urbanistico, strumento attualmente in vigore.

Secondo il Regolamento Urbanistico il lotto oggetto di perizia ricade in zona Urbanistica "Zona B1- Zona residenziale Saturata" disciplinate dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano che recita:

Art. 45 – insediamenti prevalentemente residenziali di mantenimento (B1)

1.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi nella sottozona B1 sono: - fino alla "Ristrutturazione Edilizia" art. 70, comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005, di cui al precedente articolo 17, comma 4, congiuntivo degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli usi di fabbricabilità, e delle ulteriori seguenti opere:

a) demolizione con fedele ricostruzione (articolo 17, comma 4, lettera a);

b) il recupero dei sottotetti a fini abitativi (articolo 17, comma 4, lettera b);

c) la realizzazione "una tantum", comunque nei limiti del 50% del volume esistente, delle seguenti modifiche alla singola finalizzate alla realizzazione di addizionali funzionali (articolo 17, comma 4, lettera c):

- il rialzamento del sottotetto esistente e agibile alla data di adozione del presente R.U., al fine di renderlo abitabile, con un incremento massimo dell'altezza netta sopra gronda pari a 1,50 mt. E' consentito il contestuale spostamento dell'ultimo zoccolo purché l'altezza media dei nuovi abitabili sottotetti rimanga uguale o superiore a 2,70 mt.

- l'adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie e funzionali dell'organismo edilizio, fino ad un massimo di 30 mq di Superficie Utile Locale per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente R.U. L'unità abitativa non potrà comunque superare complessivamente i 130 mq di S.U.L.;

di gli interventi potenzialmente comprendenti:

- la demolizione e ricostruzione di volumi secondari (articolo 17, comma 7, lettera d);

- la realizzazione "una tantum" di annessi e volumi tecnici, con superficie coperta non superiore a 35 mq per gli edifici mono e bifamiliari e 20 mq per gli edifici plurifamiliari, e con altezza massima in gronda non superiore a 2,40 mt e la formazione del tinnito sul lato umido del manufatto. I manufatti destinati ad annesso e volumi tecnici potranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale solo per gli edifici che risultassero dal rilievo con grado di valore storico-tipologico e architettonico-ambientale scarso, ma dovranno avere autonomia funzionale e strutturale (articolo 17, comma 7, lettera b);

e) il mutamento della destinazione delle superfici dei locali accessori quali: cantine, depositi, ecc. ai fini abitativi, purché integrati nel corpo di fabbrica principale, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari minimi di legge (rapporto illuminazione, altezza minima interna, superficie minima locale abitabile);

3. Gli interventi di nuova costruzione ammessi nella sottozona B1 sono esclusivamente:

- le addizioni volumetriche non assimilabili alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 70, comma 1 lettera g), della L.R. 1/2005, di cui all'articolo 14, comma 2 delle presenti norme e specificamente gli ampliamenti "una tantum" degli edifici unifamiliari pari al 30% del volume esistente, in alternativa agli interventi di addizione igienico-funzionale della ristrutturazione edilizia;

- la costruzione Edilizia di cui all'art. 70, comma 1, lettera h), della L.R. 1/2005, di cui all'articolo 15 delle presenti

*norme, comprensive dell'eventuale incremento di S.L.L., derivante dalle addizioni volumetriche "una tantum" se
spettanti. Titoli edilizi, atti amministrativi e documenti pertinenti gli aspetti edilizi.*

STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE AL MOMENTO DELLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Il "Piano di Fabbricazione" che era in vigore nell'anno 2007 al momento del rilascio del titolo autorizzativo che ha autorizzato la costruzione del fabbricato presente sul lotto, faceva ricadere il terreno in zona "C-sottozona C2" con i seguenti indici (Allegato n. 9):

Destinazione: abitazioni, negozi e laboratori	
Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati unifamiliari o a schiera	
Densità territoriale	If = 0.75 mc/mq
Rapporto di copertura	Rc= 0.25
Altezza degli edifici	H Max.=8.50
Distanza minima tra i fabbricati	ml 10.00
Distanza dai confini	ml 5.00
Distanza dal filo stradale	MI 5.00

Dall'analisi degli indici di piano del vecchio strumento urbanistico in vigore nell'anno 2007 e delle nuove norme introdotte dal nuovo Regolamento Urbanistico approvato nell'anno 2016, se ne deduce che le capacità edificatorie del lotto sono di fatto diminuite.

Il Permesso di Costruire n. 01/07 del 23/11/2007 (pratica edilizia n. 1060) prevede la costruzione di due fabbricati "A" e "B" identici di una volumetria complessiva di mc 2.715 (quindi di mc 1357.81 ciascuno) che satura quasi completamente gli indici consentiti dal lotto di terreno di mq 3.739.

Le nuove norme del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di CC n. 21 del 20/12/2016 (Allegato n. 10), fanno ricadere il terreno in zona Zona "B1- Zona residenziale Saturata", nella quale i nuovi volumi realizzabili sono consentiti ed intesi quali "addizioni volumetriche in

ampliamento nella misura massima del pari al 30% del volume esistente; ovvero non è consentita la nuova edificazione di un fabbricato a se stante.

Pertanto gli attuali regolamenti urbanistici comunali non consentono la realizzazione del secondo fabbricato (fabbricato A) che era invece previsto dal Permesso di Costruire n. 01/07 del 23/11/2007, edificio che non è stato neppure iniziato entro i termini di validità del titolo stesso.

Nella sostanza si è persa la possibilità di realizzare il secondo fabbricato in quanto nuovo volume indipendente, mentre rimane la possibilità di realizzare l'ampliamento "una tantum" del fabbricato esistente nella percentuale prevista dal già citato art. 45 delle NTA del nuovo Regolamento Urbanistico.

Titoli abilitativi

Il fabbricato in corso di costruzione è stato edificato ai sensi del **Permesso di Costruire n. 01/07 del 23/11/2007** (pratica edilizia n. 1060) (Allegato n. 11), rilasciato alla ditta "██████████", per la "costruzione di n. 2 fabbricati di civile abitazione": come abbiamo già detto il progetto che prevedeva la costruzione di due fabbricati identici che sui grafici di progetto sono indicati quali fabbricato "A" e fabbricato "B"; il fabbricato "B" è stato realizzato anche se non completato, mentre il fabbricato "A" non è stato neppure iniziato.

Abusi edilizi riscontrati

Sul fabbricato "B" in corso di costruzione sono stati ravvisate le seguenti opere abusive (sui grafici di cui all'allegato n. 12 sono evidenziati gli abusi edilizi):

- 1- Incremento dell'altezza del fabbricato fuori terra (vedi sezione allegato 12.e); la linea di terra della soluzione di progetto corrisponde, linea di massima, con l'intradosso del solaio del piano terra, mentre il terreno è stato sbancato rispetto al

progetto, attorno al fabbricato, di un'altezza che varia da un minimo di cm 120 ad un massimo di cm 150; nella sostanza una parte del piano interrato, che nel progetto è previsto completamente sotto la linea di terra, è stato realizzato parzialmente fuori terra, creando di fatto un aumento di altezza del fabbricato rispetto all'assentito.

- 2- La presenza di una scala di collegamento in cemento armato tra piano terra e seminterrato, la realizzazione di parte degli impianti, fa presupporre un uso abitativo o di accessorio all'abitazione dei locali posti al piano seminterrato, ambienti che sui grafici del Permesso di Costruire n. 01/07 sono destinati a "vani fondazioni non accessibili", spazi quindi che sarebbero stati autorizzati per i soli fini strutturali.

L'abuso genera un aumento di volume rispetto al volume concesso dal Permesso di Costruire n. 01/07, corrispondente superficie totale del piano interrato per la relativa altezza lorda (HL), valutato in circa mc 800

- 3- La presenza di una scala di collegamento in cemento armato tra piano primo e piano sottotetto, la realizzazione di parte degli impianti, fa presupporre un uso abitativo o di accessorio all'abitazione dei locali posti al piano sottotetto, ambienti che sui grafici del Permesso di Costruire n. 01/07 sono destinati a "sottotetto non praticabile"; il vano sottotetto doveva essere collegato al piano sottostante da una semplice botola, mentre è stata realizzata una comoda scala in cemento armato che fa presupporre l'intenzione di un uso improprio degli ambienti.

L'abuso genera un aumento della volume rispetto al volume concesso dal Permesso di Costruire n. 01/07, corrispondente superficie totale del piano sottotetto computata al di sopra dell'altezza di ml 1.80 per la relativa altezza lorda (HL), valutato in circa mc 200.

- 4- Diversa distribuzione interna con eliminazione di alcune pareti previste e realizzazione di altre tramezzature non previste dal

progetto

- 5- Modifiche prospettiche
- 6- Al piano sottotetto, nelle pareti di tamponamento verticali verso l'esterno, apertura completa della finestra indicata quale "finta finestra" e realizzazione di nuova finestra
- 7- Realizzazione di nuove aperture verso l'esterno al piano seminterrato.
- 8- Ispessimento del muro perimetrali di tamponamento di cm 10-12 rispetto al progetto, con conseguente aumento del volume del fabbricato.

Riguardo al calcolo delle superfici, volumi ed altezze si fa riferimento al Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio (Allegato n. 13) da cui si estrae i seguenti contenuti:

Art. 8 Superficie totale (voce n. 12 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 12 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie totale" (STot) la somma delle superfici di tutti i piani fino terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Art. 11 Altezza del fronte (voce n. 27 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 27 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "altezza del fronte" (Hf) l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata: - all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intervento tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di miradesso del solco di copertura; per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità della struttura perimetrale, per le coperture piane.

Art. 22 Volume totale o volumetria complessiva (voce n. 19 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 19 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "volume totale o volumetria complessiva" (VTot) il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (STot) di ciascuna piano per la relativa altezza lorda (HL).

2. Ai fini del calcolo del volume totale (VTot) non sono comprese le superfici di terrazze o elementi edilizi aperti praticabili posti in aggetto all'edificio. Concorrono invece al calcolo del volume totale le verande, come definite nell'articolo 62.

3. Non concorrono al calcolo del volume totale (VTot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare - quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Sanabilità degli abusi

Per la regolarizzazione edilizia degli abusi sopra riscontrati si indicano due soluzioni:

- A-** Ripristino dello stato dei luoghi come nello stato autorizzato dal Permesso di Costruire n. 01/07 del 23/11/2007 (pratica edilizia n. 1060), procedendo a:
- reinterro del terreno asportato in maniera difforme fino al raggiungimento delle quote di progetto
 - eliminazione della scala di accesso al piano interrato ed al piano sottotetto così da rendere non accessibili i vani dichiarati non utilizzabili.
 - Ripristino delle variazioni interne e prospettiche.

- B-** Procedere alla sanatoria edilizia delle “opere abusive sanabili”, salvo parere favorevole degli uffici comunali.

La sanatoria dovrà essere richiesta ai sensi dell'art 209 della LR 64/2004:

- art 209 LR 64/2004. Accertamento di conformità

- 1) *Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCLA o in difformità da essa, l'utente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda.*
- 2) .
- 3) .
- 4) .
- 5) .
- 6) *Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.*

Quindi i presupposti per la sanabilità degli abusi sono, tra l'altro, la doppia conformità delle opere realizzate abusivamente, sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda.

Si parla di **"opere abusive sanabili"** in quanto le norme vigenti, introdotte dal nuovo Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 21/2016, inquadrano il lotto di terreno in zona Urbanistica "Zona B1- Zona residenziale Saturata" non consentono le nuove costruzioni indipendenti ma solo le addizioni volumetriche o ampliamenti una tantum nei limiti del 30% del volume esistente.

Considerato che il volume di progetto del fabbricato "B" realizzato e non completato è di mc 1357,61 (come da conteggi desunti dalle tabelle apposte al Permesso di Costruire n. 01/07) sarebbe consentito un ampliamento del 30% corrispondenti a mc 407,28; l'opinione dei tecnici del servizio Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Comano, consultati dal CTU, è che la volumetria concessa una tantum del 30% potrebbe essere "utilizzata" per sanare "parte" dei volumi che sono stati generati dalle opere abusive descritte ai precedenti punti 2 e 3.

Abusi ai punti 2 e 3 - Abbiamo detto sopra che la realizzazione delle scale di collegamento tra piano terra e piano seminterrato e tra piano primo e piano sottotetto, nonché la presenza di impianti o partizioni non autorizzate, fanno presupporre l'intenzione di utilizzare gli ambienti di piani seminterrato e sottotetto ad uso "vani accessori a servizio degli appartamenti" generando un incremento volumetrico di circa mc 1.000, mentre il volume sanabile è di soli mc 407,28.

Questo significa che, al limite, è possibile sanare solo una parte delle opere realizzate abusivamente, nel limite massimo di mc 407,28.

Abuso 1 - Lo sbancamento del terreno attorno al fabbricato può essere sanato nel rispetto dell'altezza massima consentita dal piano di fabbricazione in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire n. 1/2007, ovvero ml 8,50, oppure si dovrà provvedere al ripristino delle quote del terreno come da progetto.

Abusi 4 e 5 - Le variazioni interne e prospettiche potranno

essere sanate, salvo verifica del rispetto delle normative sanitarie o parziale ripristino dei vani nel caso dette normative di igiene non vengano rispettate.

Abusi 6 e 7 – Riguardo alla realizzazione di nuove aperture al piano seminterrato e sottotetto dovrà essere verificata la possibilità di sanare nel contesto della richiesta di attestazione di conformità, o si dovranno ripristinare dette aperture come nello stato concessionato.

Abuso 8 – Lo ispessimento dei muri perimetrali di 10-12 cm che di fatto crea un nuovo volume è da considerarsi in deroga al volume massimo consentito in quanto finalizzato all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio; a tale riguardo l'art. 22 comma 3 del Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 recita:

Art.22 Volume totale o volumetrica complessiva (voce n. 18 dell'Allegato I)

1.

2.

3. Non concorrono al calcolo del volume totale (Vtot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze minime degli edifici.

In conclusione gli abusi realizzati non possono essere sanati nella loro totalità; sarà possibile sanare solo una parte in relazione alla volumetria disponibile concessa dalle norme del Regolamento Urbanistico Vigente e dai regolamenti comunali nonché dalla normativa sanitaria.

Il CTU, considerato le molteplici soluzioni che si possono configurare, non può dare indicazioni sul "cosa sanare"; sarà cura dell'eventuale futuro acquirente prendere contatto con gli uffici comunali per concordare una soluzione condivisibile, che si porrà l'obiettivo di sanare alcune parti realizzate abusivamente e nel contempo ripristinare le porzioni non sanabili come nello stato concessionato.

Dopo l'ottenimento dell'attestazione di conformità in sanatoria sarà possibile inoltrare la Segnalazione Certificata di inizio Attività per il completamento dei lavori

Considerato l'entità e la tipologia delle opere abusive realizzate, la possibilità di regolarizzazione di una parte delle stesse, l'incertezza circa l'impostazione di una eventuale richiesta di attestazione di conformità, la valutazione che segue prende in considerazione le sole superficie lorde vendibili che risultano regolarmente autorizzate dal Permesso di Costruire n. 1/2007, ovvero quelle relative ai piani terra e primo, escludendo quindi quelle porzioni del piano seminterrato o sottotetto che in parte potrebbero essere sanate.

Il CTU ha stimato che l'aumento di valore derivato dalla sanatoria di dette porzioni sanabili, compenserebbe comunque la somma delle spese di demolizione o ripristino delle opere abusive non sanabili, gli oneri concessori da versare al comune di Comano e le spese tecniche da sostenere per procedere alla regolarizzazione edilizia del bene, come dimostrato a margine della tabella relativa al calcolo del valore dell'immobile.

Provenienza -

I diritti di 1/1 piena proprietà sul terreno censito al Catasto Terreni al foglio 51 mappale 979 è pervenuto alla società

██████████ a seguito di rogito notaio Giulio Faggioni del 21/04/2007 repertorio n. 34479, trascritto il 28/04/2007 al n. 3261 di particolare (Allegato n. 7)

I diritti di 1/1 piena proprietà sul terreno censito al Catasto Terreni al foglio 51 mappale 980 è pervenuto alla società

██████████ a seguito di rogito notaio Giulio Faggioni del 23/09/2007 repertorio n. 34883, trascritto il 29/09/2007 al n. 7273 di particolare (Allegato n. 8)

Dati tecnici dell'immobile

N. 6 appartamenti (spess. pareti max cm 30)	Terra	Sup. Lorda o Sup. commerciale	mq 268,50
N. 6 appartamenti (spess. pareti cm 42)	Terra	Sup. Lorda	mq 277,00
Porticati	Terra	Superficie	mq 30,00
Balconi	Terra	Superficie	mq 16,60
Appartamenti n. 1 - 3 - 4 - 6	Terra	Superficie utile	mq 37,50
Appartamenti n. 2 - 5	Terra	Superficie utile	mq 37,50
N. 4 appartamenti (spess. pareti max cm 30)	Primo	Sup. Lorda o Sup. commerciale	mq 183,90
N. 4 appartamenti (spess. pareti cm 42)	Primo	Sup. Lorda	mq 190,95
Porticati	Primo	Superficie	mq 42,72
Balconi	Primo	Superficie	mq 31,16
Appartamenti n. 7 - 8 - 9 - 10	Primo	Superficie utile	mq 38,40
Terreno		Sup. catastale	mq 3.740
Terreno libero (esclusa superficie coperta)		Superficie	mq 3.383
Cantine o sottotetto condonabile	seminterr-sottotetto	Volume	mc 400,00
Cantine o sottotetto condonabile	seminterr-sottotetto	Corrispondenti a circa mq	mq 140,00

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto del bene, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato dell'unità in perizia, il valore del bene oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

La valutazione tiene conto di:

- Il fabbricato non è ultimato e si presenta in stato di abbandono, fattori che rendono meno appetibile il bene sul mercato immobiliare
- La località Piano nei pressi del comune di Comano, dove è situato l'immobile da stimare, è considerata di scarso interesse commerciale
- La vendita deve avvenire in tempi brevi quindi il prezzo deve essere appetibile; con il passare del tempo il fabbricato, che oggi

si presenta in un discreto stato di manutenzione, potrebbe deperire quindi invecchiare e perdere di valore.

Valutazione dell'immobile

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DM		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda commerciale	Residenziale n. 6 appartamenti	Terra	mq 268,50	X	€ 710,00	=	€ 187.950,00
Superficie	Porticati	Terra	mq 30,00	X	€ 200,00	=	€ 6.000,00
Superficie	Balconi	Terra	mq 16,60	X	€ 150,00	=	€ 2.490,00
Sup. Lorda commerciale	Residenziale n. 4 appartamenti	Primo	mq 183,90	X	€ 700,00	=	€ 128.730,00
Superficie	Porticati	Terra	mq 30,00	X	€ 200,00	=	€ 6.000,00
Superficie	Balconi	Terra	mq 31,10	X	€ 150,00	=	€ 4.665,00
Superficie	Terreno libero		mq 3,383	X	€ 7,00	=	€ 23.681,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE							€ 359.516,00

Incrementi di valore o decurtazioni

Si somma il valore corrispondente alla superficie lorda sanabile relativa alle cantine al piano seminterrato o vani sottotetto							
Superficie	Superficie non residenziale	Seminterrato o sottotetto	mq 140,00	X	€ 300,00	=	€ 42.000,00
A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene immobile, comprendenti:							
- Oneri concessori, costo di costruzione diritti di segreteria							-€ 10.000,00
- Spese tecniche per l'espletamento delle pratiche burocratiche e adempimenti in materia di sicurezza (viste le demolizioni)							-€ 10.000,00
- Spese di demolizione delle opere non sanabili e/o rimessa in pristino dei luoghi come nello stato concessionato, modifiche agli impianti							-€ 22.000,00
VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE							€ 359.516,00

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di **€ 359.000,00 (trecentocinquantanovemila,00)**

Come già detto in precedenza, il fabbricato non risulta inserito nella mappa catastale e non è censito al catasto fabbricati quale "fabbricato in corso di costruzione". In caso di necessità sarà cura dell'eventuale nuovo acquirente procedere con l'aggiornamento degli atti catastali, che provvederà a proprie spese.

Formalità iscritte

Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, relativamente ai beni in perizia, risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria e di € 2.400.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA contro [REDACTED], iscrizione del 29/02/2008 n. 382 del reg. part.
2. Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della MASSA DEI CEDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED], trascrizione del 03/05/2019 n. 2965 di particolare

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

Il CTU ha provveduto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presso l'Ufficio del territorio di Massa Carrara.

Nota di trascrizione del 03/05/2019 n. 2965 di particolare (Allegato n. 14)

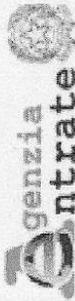
o o o o o

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa 27/05/2019

Il C.T.U.
Arch. Marco Bondielli





Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2019

Data: 11/03/2019 - Ora: 09.13.59
Visura n.: MS0009411 Pag: 2

Segue

Situazione degli intestati dal 10/12/1991

N.		DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1							(1) Proprietà per 1/14 fino al 03/11/1992	
2							(1) Proprietà per 1/14 fino al 03/11/1992	
3							(1) Proprietà per 8/14 fino al 03/11/1992	
4							(1) Proprietà per 1/14 fino al 03/11/1992	
5							(1) Proprietà per 1/14 fino al 03/11/1992	
6							(1) Proprietà per 1/14 fino al 03/11/1992	
7							(1) Proprietà per 1/14 fino al 03/11/1992	
8							Usufruttuario parziale fino al 03/11/1992	
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 10/12/1991 in atti del 14/04/1992 Registrazione: (n. 3001.1/1991)								

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/04/1973

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	51	2	-	SEMINATIVO 2	37 40			Tabella di variazione del 30/04/1973 in atti del 30/04/1973 (n. 2073)
Notifica				Partita		3872		

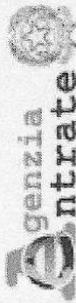
Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	51	2	-	SEMINATIVO 2	37 50			Impianto meccanografico del 29/12/1969
Notifica				Partita		2854		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/07/1970

N.		DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1							(1) Proprietà per 1/14 fino al 10/12/1991	
2							(1) Proprietà per 1/14 fino al 10/12/1991	



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2019

Data: 11/03/2019 - Ora: 09.13.59
Visura n.: MS0009411 Pag: 3

Fine

3		(1) Proprietà per 8/14 fino al 10/12/1991
4		(1) Proprietà per 1/14 fino al 10/12/1991
5		(1) Proprietà per 1/14 fino al 10/12/1991
6		(1) Proprietà per 1/14 fino al 10/12/1991
7		(1) Proprietà per 1/14 fino al 10/12/1991
8		Usufruttuario parziale fino al 10/12/1991

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/07/1970 in atti dal 30/04/1973 Registrazione: UR Sede: AULLA Volume: 281 n. 3 del 09/11/1970 (n. 3272)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 fino al 12/07/1970
2			(1) Proprietà per 1/2 fino al 12/07/1970

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 29/12/1969

Unità immobiliari n. 1

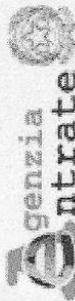
Ricevuta n. 3059

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BONDIELLI ARCH. MARCO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2019

Data: 11/03/2019 - Ora: 09.14.28

Segue

Visura n.: MS0009412 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di COMANO (Codice: C914) Provincia di MASSA
Catasto Terreni	Foglio: 51 Particella: 980

INTESTATO

1				(1) Proprietà per 1/1
---	--	--	--	-----------------------

Situazione dell'Immobile dal 10/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Detruz	
1	51	980	-	SEMINATIVO - 2	16 09		Agrario Euro 2,49 L. 4.827 FRAZIONAMENTO del 10/12/1991 in atti dal 14/04/1992 (n. 3001.1/1991)
Notifica					Partita	3872	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 51 particella 2

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 51 particella 979

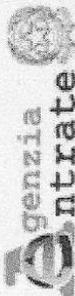
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/09/2007

N.	1	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/10/2007 Repertorio n.: 34883 Rogante FAGGIORI GIULIO NEAR CARPARA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7273.1/2007)			

Situazione degli intestati dal 06/07/1998

N.	1	DATI ANAGRAFICI		COMPTE FISCATE	DIRETTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/24 fino al 21/09/2007
2					(1) Proprietà per 125/1000 fino al 23/09/2007



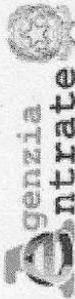
Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2019

Data: 11/03/2019 - Ora: 09.14.28 Segue
Visura n.: MS0009412 Pag: 2

DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/07/1998 protocollo n. MS0095399 in atti dal 08/08/2007 Registrazione: UU Sede: LA SPEZIA Volume: 1093 n. 48 del 06/08/2007 SUCCESSIONE DI (n. 5913.1/2007)	
Situazione degli intestati dal 11/04/1996			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/12 fino al 23/09/2007
2			(1) Proprietà per 1/12 fino al 23/09/2007
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/04/1996 protocollo n. 98741 in atti dal 08/10/2001 Registrazione: UR Sede: SARZANA Volume: 389 n. 82 del 04/12/1996 SUCCESSIONE (n. 3664.11/1996)	
Situazione degli intestati dal 12/03/1994			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/12 fino al 06/07/1998
2			(1) Proprietà per 1/12 fino al 06/07/1998
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/03/1994 protocollo n. MS0063745 in atti dal 03/08/2007 Registrazione: UU Sede: SARZANA Volume: 462 n. 87 del 30/07/2007 SUCCESSIONE DI FERRARILMILCARE (n. 5776.1/2007)	
Situazione degli intestati dal 03/11/1992			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/6 fino al 23/09/2007
2			(1) Proprietà per 1/6 fino al 23/09/2007
3			(1) Proprietà per 1/6 fino al 23/09/2007
4			(1) Proprietà per 1/6 fino al 23/09/2007
5			(1) Proprietà per 1/6 fino al 11/04/1986
6			(1) Proprietà per 1/6 fino al 11/04/1984
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/1992 Vettura in atti dal 24/03/1993 Repertorio n. 12.0522 rogante: ZANNONI Sede: AULLA Registrazione: (n. 3893.2/1992)	
Situazione degli intestati dal 10/12/1991			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/14 fino al 03/11/1992
2			(1) Proprietà per 1/14 fino al 03/11/1992
3			(1) Proprietà per 1/14 fino al 03/11/1992
4			(1) Proprietà per 1/14 fino al 03/11/1992
5			(1) Proprietà per 1/14 fino al 03/11/1992
6			(1) Proprietà per 1/14 fino al 03/11/1992
7			(1) Proprietà per 1/14 fino al 03/11/1992
8			Usufruttuario precedente fino al 03/11/1992
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 10/12/1991 in atti dal 14/04/1992 Registrazione: (n. 3001.1/1991)	



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2019

Data: 11/03/2019 - Ora: 09.14.28
Visura n.: MS0009412 Page: 3

Segue

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/04/1973

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	51	2	-	SEMINATIVO 2	37 40			Tabella di variazione del 30/04/1973 in atti dal 30/04/1973 (n. 2673)
Notifica			Partita 3872					

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	51	2	-	SEMINATIVO 2	37 50			Impianto meccanografico del 29/12/1969
Notifica			Partita 2854					

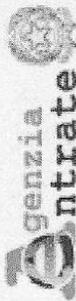
L'infestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1				(1) Proprietà per 1/14 fino al 06/12/1991	
2				(1) Proprietà per 1/14 fino al 06/12/1991	
3				(1) Proprietà per 1/14 fino al 06/12/1991	
4				(1) Proprietà per 1/14 fino al 06/12/1991	
5				(1) Proprietà per 1/14 fino al 06/12/1991	
6				(1) Proprietà per 1/14 fino al 06/12/1991	
7				(1) Proprietà per 1/14 fino al 06/12/1991	
8				Usufrutto parziale fino al 30/12/1991	
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/07/1970 in atti dal 30/04/1973		UR Sede: AULLA Volume: 21 n. 3 del 09/11/1970 (n. 3372)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1				(1) Proprietà per 1/3 fino al 12/07/1970	
2				(1) Proprietà per 1/3 fino al 12/07/1970	
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 29/12/1969			



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2019

Data: 11/03/2019 - Ora: 09.14.29
Visura n.: MS0009412 Pag: 4

Fine

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 3059

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **BONDIELLI ARCH. MARCO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Repertorio numero 34.479

Raccolta numero 14.193

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il mese di aprile, il giorno ventuno.

(21 . 4 . 2007)

A Comano, Via Cabeva n. 4.

Innanzi a me, Dottor GIULIO FAGGIONI, Notaio in Carrara, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e di Massa, sono presenti i Signori:

il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale; e

per la carica domiciliato ove appresso, il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società a responsabilità limitata con unico socio:

con sede

in _____, Capitale
 sociale Euro _____ interamente versato, i-
 scritta nel Registro delle Imprese di Massa Car-
 rara, numero di iscrizione e codice fiscale _____

in virtù dei poteri a lui spettanti giusta le
 norme che regolano il funzionamento della So-
 cietà. -----

Detti componenti, della cui identità personale,
 qualifica e poteri di firma, io Notaio sono cer-
 to, stipulano quanto segue: -----

----- ARTICOLO PRIMO -----

Il Signor _____ vende alla Società a re-
 sponsabilità limitata con unico socio _____

_____ la quale, in perso-
 na di cui sopra, compra, il seguente bene, a lui
 spettante a titolo personale, sito in Comune di
 Comano, luogo detto "Prato del Gatto", e preci-
 samente: -----

- terreno della superficie catastale di metri
 quadrati 2.131 (duemilacentotrentuno); confinan-
 te con strada comunale, proprietà eredi _____

_____ e/o loro aventi causa e proprietà di cui
 al mappale 980 del foglio 51, salvi altri. -----

E' distinto nel Catasto Terreni del Comune di _____

Comano al foglio 51, con il mappale 979, seminativo di 2^a, metri quadrati 2.131, reddito dominicale Euro 6,05, reddito agrario Euro 3,30. ----

Il venditore mi consegna, quindi, il certificato di destinazione urbanistica, che si allega al presente atto sotto la lettera "A" e dichiara che dalla data del suo rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Comano, relativamente alla zona in cui trovasi incluso il bene oggetto del presente atto. -----

----- ARTICOLO SECONDO -----

La vendita è fatta a corpo e comprende tutti gli accessori e tutte le servitù attive e passive derivanti dallo stato del luogo. -----

----- ARTICOLO TERZO -----

Il prezzo di quanto venduto è stato stabilito in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero). -----

Ad ogni effetto di Legge le parti del presente atto, in proprio ed in persona di cui sopra, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché

dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano: -----

a) che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile; -----

b) che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto mediante assegno bancario non trasferibile n. _____ tratto sulla "Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A." - Agenzia di Avvenza in data odierna. -----

Del prezzo suddetto la parte venditrice, pertanto, ne rilascia quietanza. -----

----- ARTICOLO QUARTO -----

Il venditore garantisce la buona proprietà di quanto venduto e la sua libertà da livelli, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche e che il terreno oggetto del presente atto non è stato percorso dal fuoco. -----

----- ARTICOLO QUINTO -----

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi.

----- ARTICOLO SESTO -----

Le spese del presente atto e dipendenti sono a

carico della Società acquirente. -----

Si rinuncia ad ogni ipoteca legale. -----

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato. -----

Del presente atto è stata data, da me Notaio, lettura ai comparenti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà. -----

In gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e in piccola parte scritto di mio pugno, occupa quattro pagine e tredici righe della quinta, di due fogli e viene sottoscritto alle ore undici e minuti cinquanta. -----

FIRMATO A NORMA DI LEGGE -----

GIULIO FAGGIONI NOTAIO -----

Repertorio numero 34.983 ✓ Raccolta numero 14.460

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il mese di settembre, il
giorno ventitré.

(23 . 9 . 2007)

In Comano, Via Roma n. 51.

Innanzi a me, Dottor GIULIO FAGGIONI, Notaio in
Carrara, iscritto nel ruolo dei Distretti Nota-
rili Riuniti di La Spezia e di Massa, sono pre-
senti i Signori:

il quale dichiara di essere coniu-

gato in regime di comunione legale;

ed interviene al presente atto, oltreché in pro-
prio, anche in nome e per conto della Signora: --

giusta procura speciale rilasciatagli dalla

stessa con atto ricevuto dal Notaio ^{Isio Zanon}
già di Aulla in data 27 maggio 1993, repertorio
n. 131.496, che si allega al presente atto sotto
la lettera "A"; -----

il Signor _____ dichiara che la sua
rappresentata è _____ vivente, e che la procura
sopra menzionata non è stata a tutt'oggi re-
vocata; -----

la quale dichiara di essere coniugata in regime
di comunione legale; -----

libero di stato; -----

ciliata in Italia, _____

_____ la quale
_____ di essere vedova; -----

ed interviene al presente atto, oltreché in pro

rio, anche in nome e per conto della Signora: --

giusta procura speciale rilasciata dalla stessa con atto autentificato dal Notaio Pierre Coment del Cantone di Berna in data 7 settembre 2007, debitamente munita di Apostille e corredata della traduzione in italiano da me effettuata dell'autentica di firma in lingua francese; detta procura e relativa traduzione si allega al presente atto sotto la lettera "B"; -----

La Signora _____ dichiara che la sua rappresentata è coniugata in regime di comunione legale; -----

_____ la quale di codice fiscale _____ dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale e che interviene al presente atto, oltreché in proprio anche in nome e per conto della Signora: -----

il _____

giusta procura speciale ----- dalla
 sa con atto da me autenticato in data 7 sett
 bre 2007, repertorio n. 34.816, che si allega
 presente atto sotto la lettera "C"; -----
 la Signora ----- dichiara che la
 rappresentata è coniugata in regime di comunione
legale; e -----

per la carica domiciliato ove appresso, il qu
 interviene al presente atto, non in proprio,
 nella sua qualità di Amministratore Unico e
 gale Rappresentante della Società a responsa
 lità limitata con unico socio: -----

----- Euro ----- interamente versato,
 scritta nel Registro delle Imprese di Massa Ca
 rara, numero di iscrizione e codice fiscale
----- Numero REA: -----
 in virtù dei poteri a lui spettanti giusta
 norme che regolano il funzionamento della S

cietà.

etti comparenti, della cui identità personale lo Notaio sono certo, stipulano quanto segue: ---

ARTICOLO PRIMO

, per una quota di comproprietà pari a $4/24$ (quattro ventiquattresimi) ciascuno,

, per una quota di comproprietà pari a $2/24$ (due ventiquattresimi) ciascuna,

, per una quota di comproprietà pari a $3/24$ (tre ventiquattresimi) e

per una quota di comproprietà pari a $1/24$ (un ventiquattresimo), e così, tutti, congiuntamente per l'intero, in proprio e come sopra rappresentate, vendono alla Società a responsabilità limitata con unico socio

, la quale, in persona di cui sopra, compra, il seguente bene, a loro spettante a titolo personale, sito in Comune di Comano, luogo detto "Prato del Gatto", e precisamente: ---

terreno della superficie catastale di metri quadrati 1609 (milleseicentonove); confinante con proprietà di cui ai mappali 1, 3, 4 e 979 del foglio 51, salvi altri. ---

Quanto sopra è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Comano al foglio 51, con il mappone 980, seminativo di 2^, metri quadrati 1609, reddito dominicale Euro 4,57, reddito agrario Euro 2,49.

I venditori, in proprio e come sopra rappresentate, mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica, che si allega al presente atto sotto la lettera "D" e dichiarano che dalla data del suo rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Comano, relativamente alla zona in cui trovasi incluso il bene oggetto del presente atto.

ARTICOLO SECONDO

La vendita è fatta a corpo e comprende tutti gli accessori e tutte le servitù attive e passive.

ARTICOLO TERZO

Il prezzo di quanto venduto è stato stabilito in Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero). Ad ogni effetto di Legge le parti del presente atto, in proprio ed in persona di cui sopra, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del Decreto del

uali in caso di dichiarazione mendace, nonché
dei poteri di accertamento dell'amministrazione
finanziaria e della sanzione amministrativa ap-
plicabile in caso di omessa, incompleta o menda-
ce indicazione dei dati, dichiarano: =====

a) che la presente cessione di immobile è stata
conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai
sensu degli articoli 1754 e seguenti del Codice
Civile; =====

b) che il prezzo come sopra convenuto è stato
corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento: ==

- quanto ad Euro 5.000,00, mediante assegno ban-
cario non trasferibile n. 8030906351 tratto sul-
la "Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A." - A-
genzia di Avenza in data 19 maggio 2007; =====

- quanto ad Euro 5.000,00, mediante assegno ban-
cario non trasferibile n. [redacted] tratto
sulla "Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A." -
Agenzia di Avenza in data odierna; =====

- quanto ad Euro 5.000,00, mediante assegno ban-
cario non trasferibile n. [redacted] tratto
sulla "Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A." -
Agenzia di Avenza in data odierna; =====

- quanto ad Euro 5.000,00, mediante n. 2 assegni
circolari non trasferibili, ciascuno dell'impor-

to di Euro 2.500,00, rispettivamente n. _____
e n. 31 _____ emessi dalla

"Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A.", Filiale
di Avenza in data 21 settembre 2007; -----

- quanto ad Euro 5.000,00, mediante assegno ban-
cario non trasferibile n. _____ tratta

sulla "Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A."
Agenzia di Avenza in data odierna; -----

- quanto ad Euro 5.000,00, mediante assegno ban-
cario non trasferibile n. _____ tratta

sulla "Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A."
Agenzia di Avenza in data odierna. -----

Del prezzo suddetto i venditori, in proprio e
come sopra rappresentate, pertanto, ne rilascia-
no quietanza. -----

----- ARTICOLO QUARTO -----

I venditori, in proprio e come sopra rappresen-
tate, garantiscono la buona proprietà di quanto
venduto e la sua libertà da livelli, privileg-
gi, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche e che
il terreno oggetto del presente atto non è stato
percorso dal fuoco. -----

----- ARTICOLO QUINTO -----

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi.

----- ARTICOLO SESTO -----

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente. -----

Si rinuncia ad ogni ipoteca legale. -----

Si comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati. -----

Del presente atto è stata data, da me Notaio, lettura ai comparenti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà. -----

In gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e in piccola parte scritto di mio pugno, occupa otto pagine e dodici righe della nona di tre fogli, e viene sottoscritto alle ore dodici.

FIRMATO A NORMA DI LEGGE -----

GIULIO FAGGIONI NOTAIO -----

P. di F.

COMUNE di **COMANO** (M.S.)

LOCALITA':

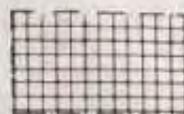
CASTELLO DI COMANO
COMANO
IL PIANO
CANOLA
GROPPO S. PIETRO
LA COSTA
SCANDERAROLA
LA CROCE

4

scale 1:2000



= **A₁**



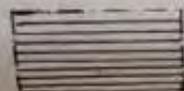
= **A₂**



= **A₃**



= **B₁**



= **B₂**



= **C₁**



= **C₂**



= **C₃**



= **E**

ESISTENTE

DI PROGE

SCUOLA MATERNA



SCUOLA ELEMENTARE



BANCHE



POSTE E TELEGRAFI



AMMINISTR. LOCALI



PARCHEGGIO



ATTREZ. SPORTIVE



CHIESE



CIMITERI



ALBERGHI



VIABILITA

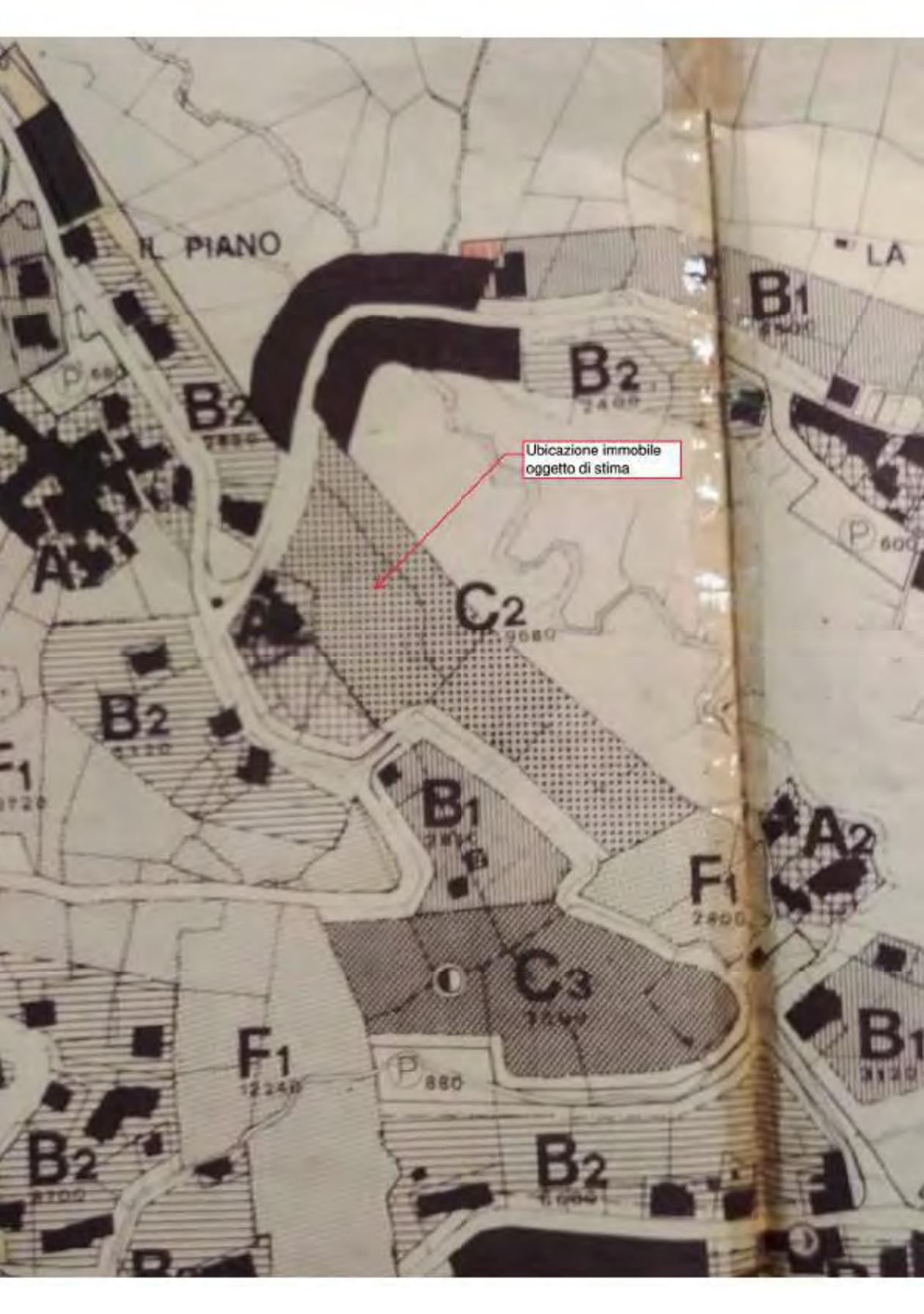


FARMACIA



STAZ. CARABINIERI





IL PIANO

LA

B1
2400

B2
2400

Ubicazione immobile
oggetto di stima

A2

B2
2880

C2
9689

P 600

B2
2120

B1
2120

F1
2400

A2

C3
1240

B1
2120

F1
12240

P 880

B2
2100

B2
11000

- Densità territoriale
- Rapporto di copertura
- Altezza degli edifici
- Distanza minima tra fabbricati
- Distanza minima dai confini
- Distanza minima dal filo stradale

If	=	0,65	mc/mq
Rc	=	0,20	mc/mq
H max.	=	10,00	ml.
	=	5,00	ml.
	=	5,00	ml.

Sottozona C₂

simbolo grafico



Oltre alle norme generali di zona sopra elencate, l'edificazione è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Destinazione: abitazioni, negozi o laboratori artigianali purché non nocivi o molesti.
- Tipologia edilizia: Possono essere realizzati fabbricati unifamiliari o a schiera.

- Densità territoriale
- Rapporto di copertura
- Altezza degli edifici
- Distanza minima tra fabbricati
- " " dai confini
- " " dal filo stradale

If	=	6,75	mc/mq
Rc	=	0,25	
H max.	=	8,5	ml.
	=	10,00	ml.
	=	5,00	ml.
	=	5,00	ml.

Sottozona C₃

simbolo grafico

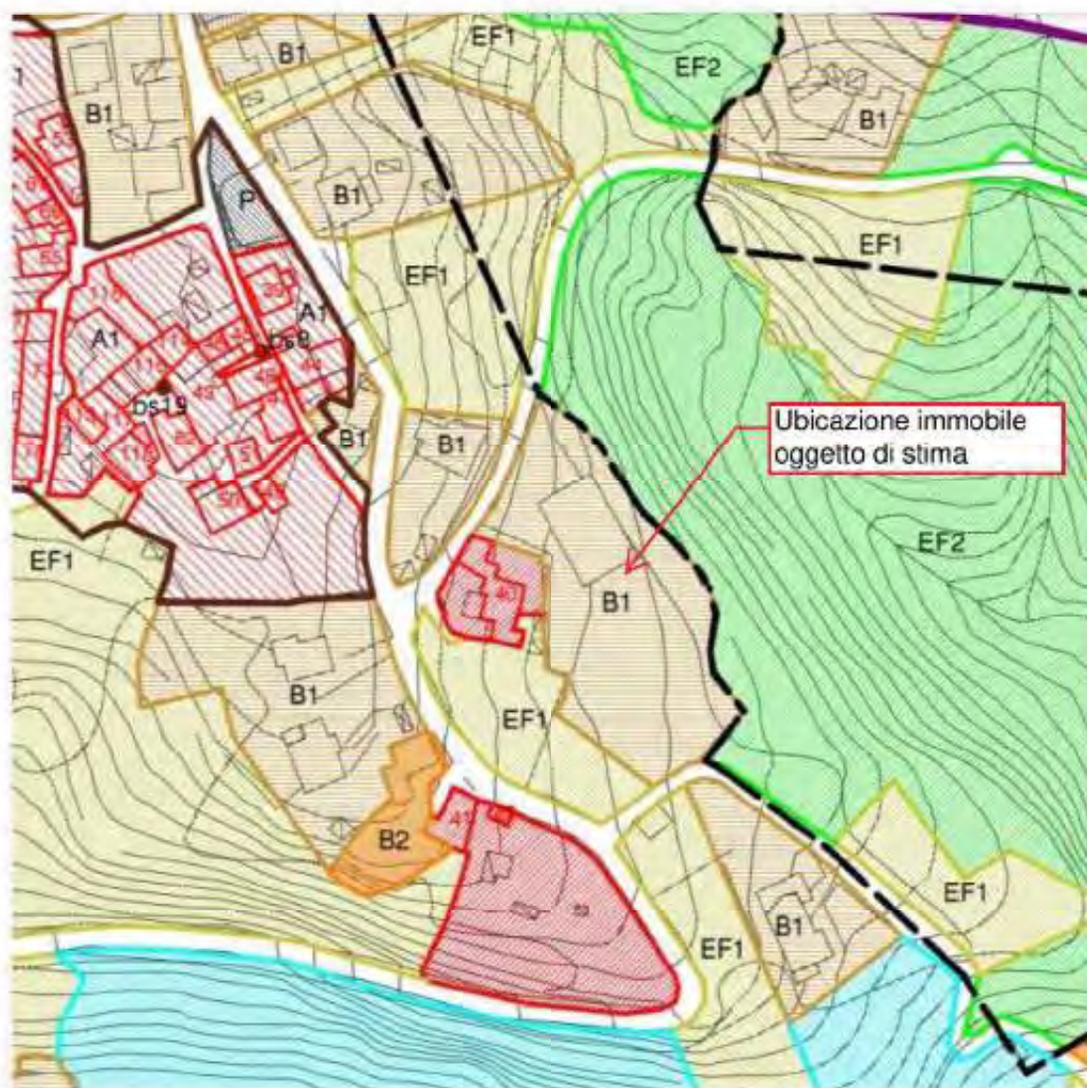


Oltre alle norme generali di zona sopra elencate, l'edificazione è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni.

- Destinazione: In tali zone è ammessa esclusivamente la costruzione di edifici a carattere turistico alberghiero (alberghi, ristoranti, pensioni, ecc...) ed attrezzature a carattere ricreativo.

- Densità territoriale
- Rapporto di copertura
- Altezza degli edifici
- Distanza tra fabbricati
- " dai confini
- " dal filo strada

If	=	1,2	mc/mq
Rc	=	0,30	
H max.	=	9,50	ml.
	=	10,00	ml.
	=	5,00	ml.
	=	5,00	ml.





DICEMBRE
2016

Allegato n. 10.b

COMUNE DI COMANO

Provincia di Massa Carrara

REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 53, L.R. 1/2005

Norme e regole di governo, attuazione e gestione



R.U. Comprendono principalmente gli edifici religiosi, cimiteri, ponti, panchine, lavatoi, fontane, monumenti evocativi, massi, simboli religiosi, ecc., non precedentemente censiti e disciplinati da piani attuativi vigenti.

2. Per tali beni si confermano le destinazioni d'uso esistenti, che dovranno essere mantenute e non potranno mutare.

3. Sono ammessi interventi pubblici e/o pubblico-privati di manutenzione ordinaria e straordinaria, di recupero e restauro scientifico (assimilabili a quelli definiti: "restauro e risanamento conservativo" - nella L.R. 1/2005, articolo 79 comma 2 lettera c), di cui al precedente articolo 17, per gli edifici e i manufatti esistenti, nonché interventi di riqualificazione degli eventuali spazi aperti e aree di pertinenza, con opere volte a consolidare e caratterizzare le relazioni funzionali con gli stessi beni.

4. Per i cimiteri, fermo restando gli interventi di restauro e risanamento conservativo per i manufatti edilizi storici, l'amministrazione comunale, nell'ambito delle aree di pertinenza, potrà comunque prevedere interventi di ampliamento funzionale e/o altre trasformazioni che risultassero necessari alle esigenze specifiche, in modo tale da non alterate né pregiudicate le caratteristiche architettoniche e tipologiche del complesso edilizio di impianto storico.

CAPO II – INSEDIAMENTI RECENTI E CONTEMPORANEI

Art. 44 – Identificazione e disposizioni comuni

1. Sono le aree prevalentemente residenziali, generalmente edificate dopo gli inizi degli anni cinquanta che costituiscono gli insediamenti di impianto moderno del territorio urbanizzato, caratterizzato da una tipologia edilizia per lo più rada con villette e fabbricati unifamiliari, o densa con blocchi isolati plurifamiliari, palazzine ed edifici in linea. Comprendono, pertanto, quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate che hanno seguito processi di formazione recente.

2. Il R.U. sulla base del rilievo urbanistico contenuto nel quadro conoscitivo, suddivide dette zone in sottozone con caratteristiche e obiettivi differenti, al fine del controllo della qualità e tipologia edilizia rispetto ai caratteri morfologici del proprio territorio, della riduzione del consumo di suolo, o per agevolare il risanamento di situazioni di degrado abitativo, favorendo comunque il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le indicazioni del Piano Strutturale. In questo quadro il R.U. classifica le presenti aree in:

- B1 – *Insediamenti prevalentemente residenziali di mantenimento;*

- B2 – *Insediamenti prevalentemente residenziali di consolidamento;*

- B3 – *Insediamenti prevalentemente residenziali di trasformazione e densificazione.*

3. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle zone B sono: Residenziale, Direzionale, Artigianale-Commerciale di vicinato, Turistica-Ricettiva in forma limitata. In particolare si individuano le seguenti tipologie: residenze; residenze turistico-ricettive tipo seconde case, "Residence", Bed&Breakfast e Affittacamere; studi, uffici e attività direzionali; pubblici esercizi, ristoranti e servizi somministrazione e ristoro in genere; piccoli esercizi commerciali di vicinato e piccole attività artigianali non rumorose né inquinanti compatibili con la residenza; attrezzature pubbliche o di interesse comune (uffici amministrativi, attrezzature socio-sanitarie, culturali, ricreative e associative, ecc.); annessi agricoli di tipo part-time per autoconsumo con esclusione delle stalle e dei manufatti per il ricovero degli animali. La destinazione artigianale-commerciale di vicinato è ammessa esclusivamente nei piani terra.

4. Con esclusione dei manufatti ad uso agricolo per i quali non è ammesso il mutamento di destinazione, all'interno delle zone B è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso tra le tipologie individuate, senza che ciò incida sul dimensionamento del P.S.

5. In tutte le zone B il R.U. ammette la formazione di nuove unità abitative con S.U.L. non inferiore a 70 mq.

6. In tutte le zone B, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi nel rispetto delle distanze dai confini previste dal Codice Civile e tra pareti finestrate di cui al D.M. 1444/68.

7. Analogamente in tutte le zone B, per gli interventi di addizione volumetrica non assimilabile alla ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia, le distanze minime dai confini sono fissate in 5.00 ml.

Art. 45 – Insediamenti prevalentemente residenziali di mantenimento (B1)

1. Sono le aree del tessuto insediativo di recente formazione considerate pressoché sature dove si conferma il carico urbanistico esistente. Corrispondono alle parti del territorio comunale caratterizzate da una tipologia edilizia diversificata, prevalentemente di tipo mono e bi-familiari a due o più piani con presenza di spazi pertinenziali e giardino, ma anche di tipo plurifamiliari a struttura semplice con carattere privato od a struttura edilizia più complessa e articolata, se pur in pochi casi, quali condomini.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi nella sottozona B1 sono:

- fino alla "Ristrutturazione Edilizia" (art.79, comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005), di cui al precedente articolo 17 comma 4, comprensiva degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità, e delle ulteriori seguenti opere:

a) demolizione con fedele ricostruzione (articolo 17, comma 4, lettera a);

b) il recupero dei sottotetti a fini abitativi (articolo 17, comma 4, lettera b);

c) la realizzazione "una tantum", comunque nei limiti del 30% del volume esistente, delle seguenti modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali (articolo 17, comma 4, lettera c):

- il rialzamento del sottotetto esistente e agibile alla data di adozione del presente R.U., al fine di renderlo abitabile, con un incremento massimo dell'altezza media sotto gronda pari a 1,50 ml. E' consentito il contestuale spostamento dell'ultimo solaio purché l'altezza media dei vani abitabili sottostanti rimanga uguale o superiore a 2,70 ml.

- l'adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie e funzionali dell'organismo edilizio, fino ad un massimo di 30 mq di Superficie Utile Lorda per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente R.U. L'unità abitativa non potrà comunque superare complessivamente i 130 mq di S.U.L.;

d) gli interventi pertinenziali comprendenti:

- la demolizione e ricostruzione di volumi secondari (articolo 17, comma 7, lettera a);

- la realizzazione "una tantum" di autorimessa e volumi tecnici, con superficie coperta non superiore a 35 mq per gli edifici mono e bifamiliari e 20 mq per gli edifici plurifamiliari, e con altezza massima in gronda non superiore a 2,40 ml e la formazione del timpano sul lato minore del manufatto. I manufatti destinati ad autorimessa e volumi tecnici potranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale solo per gli edifici che risultassero dal rilievo con grado di valore storico-tipologico e architettonico-ambientale scarso, ma dovranno avere autonomia funzionale e strutturale (articolo 17, comma 7, lettera b).

e) il mutamento della destinazione delle superfici dei locali accessori quali: cantine, depositi, ecc. ai fini abitativi, purché integrati al corpo di fabbrica principale, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari minimi di legge (rapporto illuminazione, altezza minima interna, superficie minima locale abitabile);

3. Gli interventi di nuova costruzione ammessi nella sottozona B1 sono esclusivamente:

- le addizioni volumetriche non assimilabili alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 78, comma 1 lettera g), della L.R. 1/2005, di cui all'articolo 18, comma 5 delle presenti norme e specificatamente gli ampliamenti "una tantum" degli edifici unifamiliari pari al 30% del volume esistente, in alternativa agli interventi di addizione igienico-funzionale della ristrutturazione edilizia;

- la sostituzione Edilizia di cui all'art.78, comma 1, lettera h), della L.R. 1/2005, di cui all'articolo 18 delle presenti norme, comprensiva dell'eventuale incremento di S.U.L. derivante dalle addizioni volumetriche "una tantum" se pertinenti.

Art. 46 – Insediamenti prevalentemente residenziali di consolidamento (B2)

1. Sono le aree del tessuto insediativo di recente formazione con densità edilizia inferiore, per dimensioni e/o sviluppo in altezza, rispetto al contesto edilizio prevalente (precedenti zone B1), per le quali si prevede un incremento del carico urbanistico senza aumento del consumo di suolo. Corrispondono alle parti del territorio comunale caratterizzate, prevalentemente, da villini mono familiari a un piano con presenza di spazi pertinenziali a giardino.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione ammessi nella sottozona B2 sono gli stessi della sottozona B1 di cui al precedente articolo 45. Nell'ambito degli interventi di addizione volumetrica non assimilabile alla ristrutturazione edilizia (art. 78, comma 1 lettera g), della L.R. 1/2005), di cui al precedente articolo 18 comma 5, è inoltre ammessa la sopraelevazione, fino ad un massimo di 3,00 ml in più dell'esistente, degli edifici esclusivamente ad un piano, per la formazione di un secondo piano abitabile, anche ai fini di nuove unità abitative purché non inferiori ai limiti stabiliti per le zone B (70 mq). Sono esclusi dalla possibilità di sopraelevare i manufatti di servizio (garage, locali tecnici, ecc.) che non siano costruiti in aderenza con l'edificio residenziale principale.

3. La volumetria in aggiunta dovuta alla sopraelevazione di cui al precedente comma 2 può essere utilizzata anche negli interventi di sostituzione edilizia, sempre che non venga destinata all'ampliamento del piano terra. Potrà, pertanto, essere usufruita esclusivamente per la realizzazione del secondo piano abitabile fuori terra.



COMUNE di COMANO

Provincia di Massa Carrara

Ufficio Urbanistica Edilizia privata

Messa
da bolli
€ 14,52

PERMESSO DI COSTRUIRE

(ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e della Legge Regionale n° 1/2005)

PRAT. ED. N. 1060

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 01 / 07

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- VISTA la domanda in data 19/10/2007, presentata dal
registrata il 22/10/2007 al Prot. n. 2999, con
la quale viene chiesto il Permesso di costruire per il seguente intervento.

PROGETTO	COSTRUZIONE n 2 fabbricati di civile abitazione plurifamiliari
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Località: PIANO
RIFERIMENTO CATASTALI	Foglio: 51 Mappali: 975 - 980
PROPRIETA'	Ditta
PROGETTISTA	Geom. LORENZANI GUIDO - Iscr. n. 1257 del Collegio dei Geom. di La Spezia
DIRETTORE DEI LAVORI	Geom. LORENZANI GUIDO - Iscr. n. 1257 del Collegio dei Geom. di La Spezia
ESECUTORE DEI LAVORI	Da comunicare prima dell'inizio dei lavori

- ACCERTATO che il richiedente ha titolo per richiedere il suddetto permesso in qualità di Amministratore Unico della Società proprietaria dell'area;
- VISTO il D.P.R. n. 380 del 2001, T.U. delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;
- VISTA la L.R.T. n. 1 del 2005, Norme per il governo del territorio;
- VISTO il parere favorevole dell' Ufficio competente dell'Azienda U.S.L. n. 1 - Ms, di Aulla n. 120/30.08.2007, con la seguente prescrizione: "I disimpegni che danno adito ai locali soggiorno devono essere dotati di adeguati serramenti";
- VISTO il parere del responsabile comunale del procedimento;
- 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 paesaggistico ambientali e monumentali;
- DATO ATTO che la ditta interessata deve assolvere gli obblighi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2000, e dell'art. 119 della L.R.T. n. 1 del 2005, mediante versamento di Euro:

o Oneri urbanizzazione primaria	euro	10.317,84
o Oneri urbanizzazione secondaria	euro	31.116,42
o Contributo costo costruzione	euro	9.734,43

- VISTO il D.L.vo n. 267 del 2000, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali e successive modificazioni

PERMETTE

Al Sig. _____ residente a _____
 _____ in nome e per conto della Ditta _____ con sede in _____ - C.F. _____
 _____, di eseguire i lavori per LA COSTRUZIONE DI N. 2 FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARI, secondo le risultanze del progetto tecnico firmato dal Geom. LORENZANI GUIDO, c.f. LRN _____ che è stato incaricato anche della direzione lavori, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, composto da n. 11 tavole allegate al presente atto, nonché alla prescrizione espressa dall'Ufficio competente dell'Azienda U.S.L. n. 1 - Ms. di Aulla, nel parere favorevole n. 120/30.08.2007, ed alle prescrizioni sotto riportate, fatti salvi i diritti dei terzi.

L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del presente permesso, pena la decadenza del permesso stesso.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio.

Se non sono ultimate le opere nel termine stabilito dovrà essere richiesto un nuovo permesso per la parte non ultimata o, nei casi previsti, relativa proroga.

PRESCRIZIONI

Le opere devono essere eseguite in piena conformità alle vigenti disposizioni di Legge e dei Regolamenti di edilizia, di igiene e delle norme urbanistiche vigenti nel Comune, nonché delle prescrizioni per le zone sismiche ai fini dell'art. 93 del D.P.R. 380/01 (Zone Sismiche) e dell'art. 2 della L.R. n. 88/82 e ciò, ad ogni effetto, anche delle proprietà confinanti e nei riguardi dei terzi, con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune.

Ricadendo nell'ambito di applicazione del D.lgs 494/96 "prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili" e successive modificazioni ed integrazioni dovranno essere osservati gli obblighi di cui agli artt. 3-6-11-13 dello stesso decreto e pertanto, contestualmente alla presentazione dell'inizio lavori saranno comunicati i referenti relativi alla notifica preliminare trasmessi agli organi competenti.

Comano, li __ 23.11.2007 _____



Il Responsabile del Servizio Tecnico
 Urbanistica/Edilizia privata
 Geom. Santo Pagnini

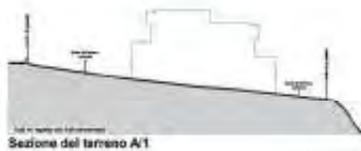
Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 27.02.2008 l'originale del presente permesso con relativi allegati.

Oneri, Diritti segreteria e rimborso stampati,
 sono stati assolti

Responsabile del procedimento
 Sandra Cichiani

Il/La Dichiarante

U



dalProgetti
STUDIO TECNICO PROFESSIONALE
 Studio Tecnico Professionale
 Via

Comune di Comano

Progetto per la realizzazione di n° 2 fabbricati plurifamiliari di civile abitazione in Loc. La Croce

... ..

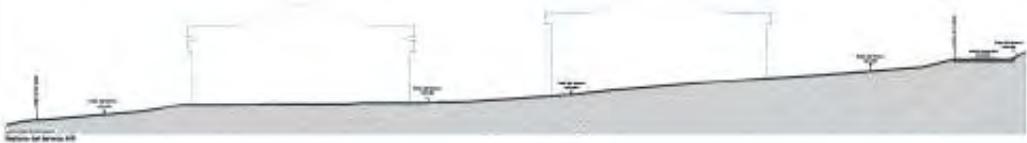
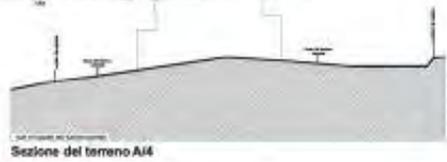
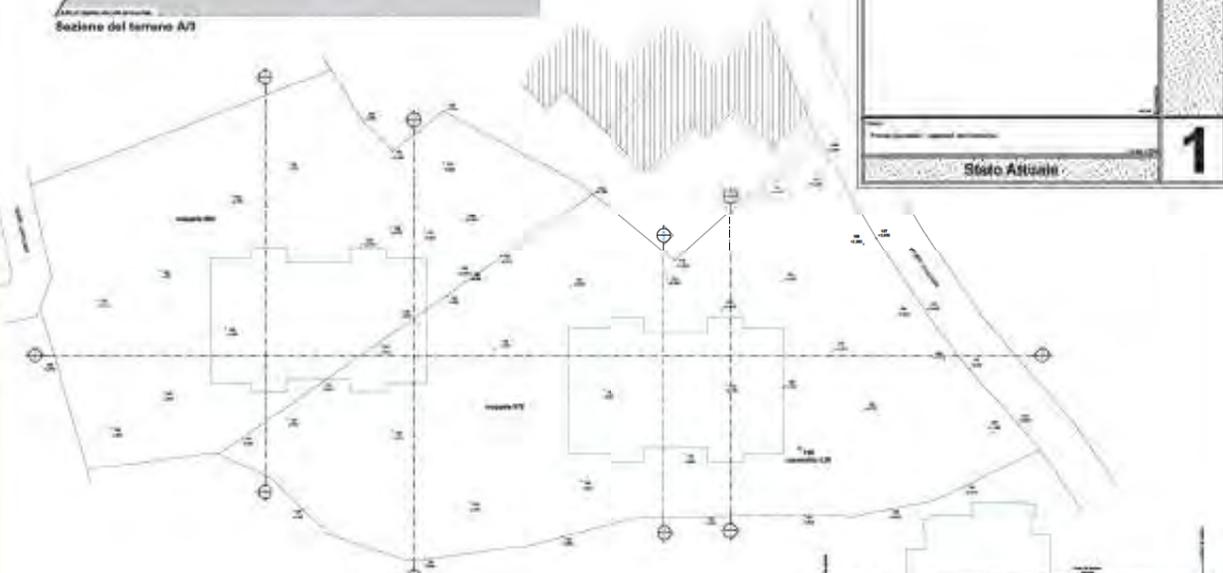
... ..

... ..

... ..

Stato Attuale

1



Studio Architettonico
Studio Architettonico
Via ...
Tel. ...
E-mail ...

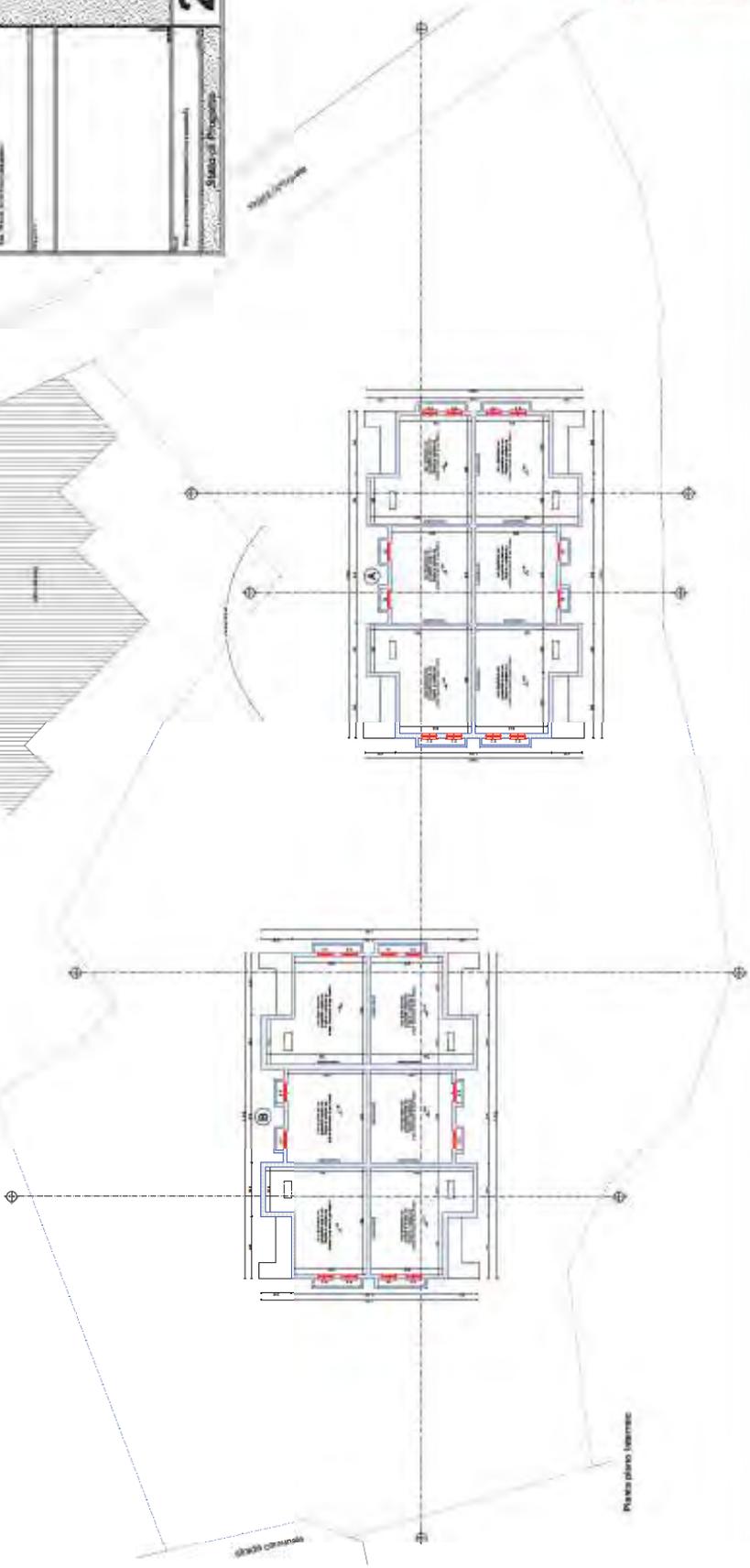
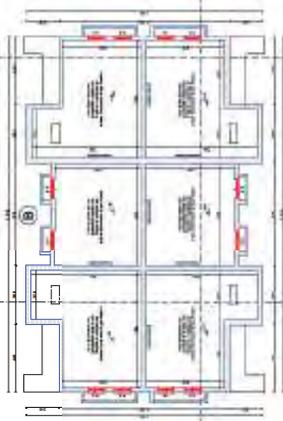
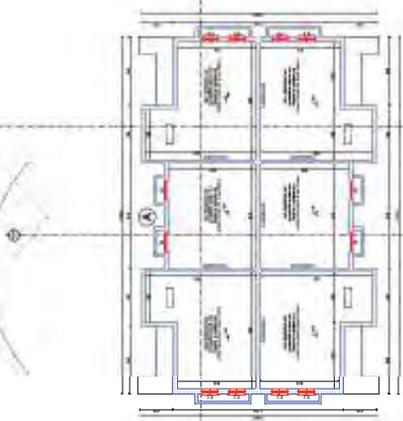
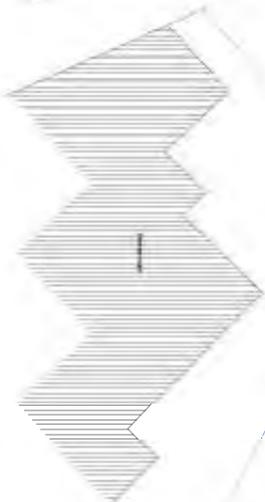
Comune di Comano
Via ...
Tel. ...
E-mail ...

Progetto per la realizzazione di n° 3 alloggiati
divisi in 12 appartamenti ad abitazione
in loco. In Comune.

Scale: 1:1000

Stato di Progetto

2



Via ...

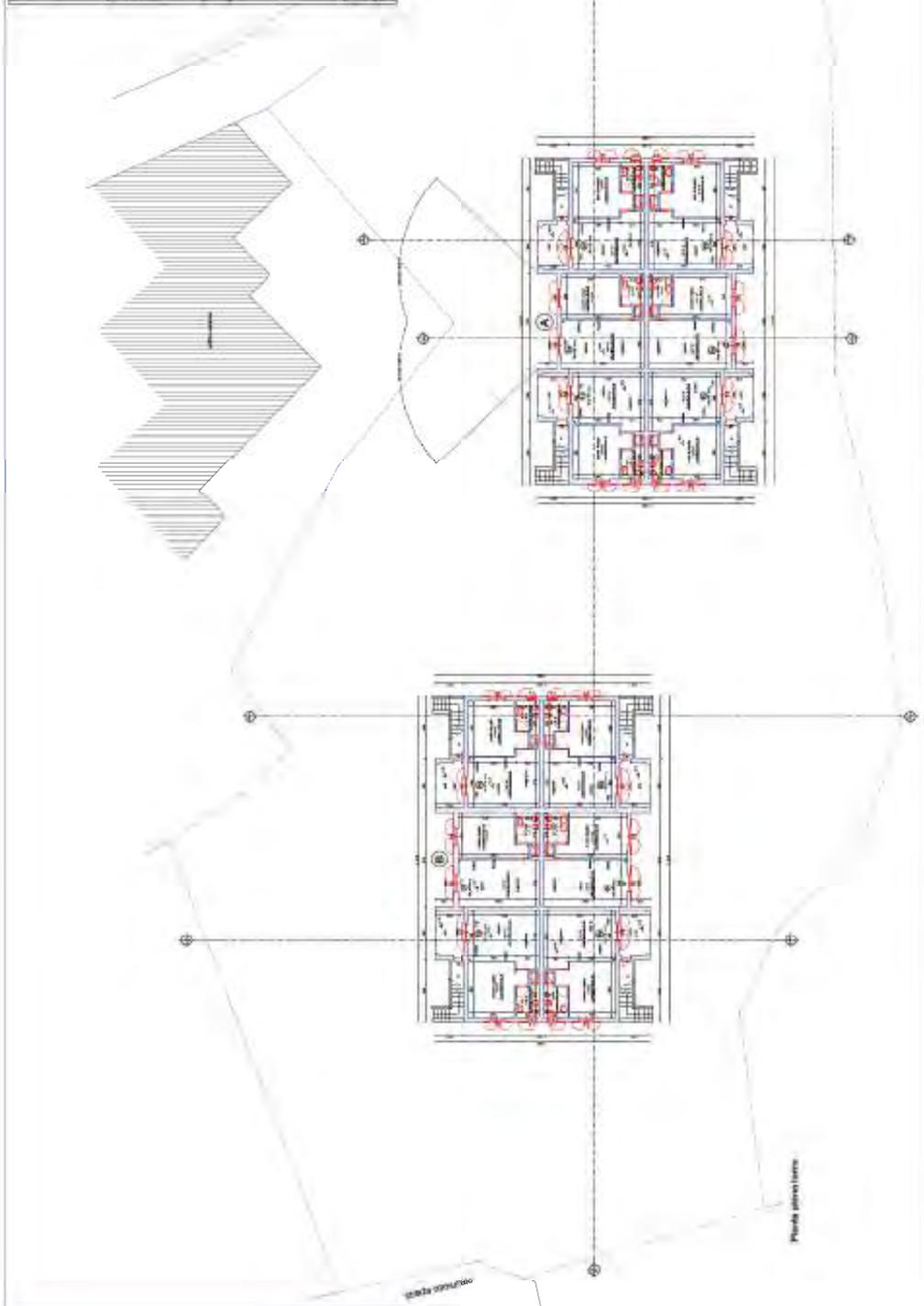
Pista piano laterale

Comune di Comiano
— territorio libero comune —

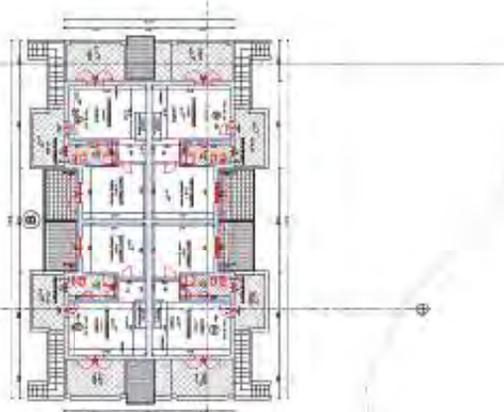
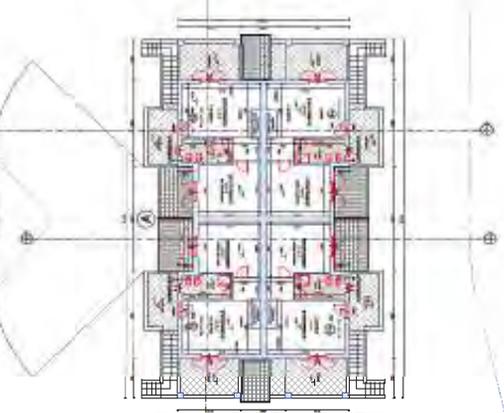
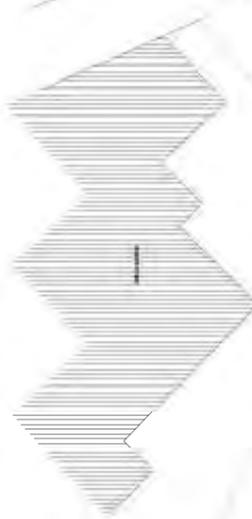
Progetto per la realizzazione di 153 appartamenti plurifamiliari di civile abitazione in loc. "La Croce"

3

Stadio di Progetto



 STUDIO TECNICO PROGETTI ASSOCIATI ARCHITETTI INGEGNERI	Comune di Comano	
	Proprietario per la realizzazione di n° 2 abitazioni piani abitativi di civile abitazione in L. n. 47/1985 art. 3 comma 1°	
CANTIERE - Via S. Maria Goretti, 10 - 06060 Comano (TR)		4
Banco di Progetto		



Pianta piano primo

strada comunale

Studio
STUDIO TECNICO PROFESSIONALE
S.p.A. - Via ...
Tel. ...
P.I. ...

Comune di Comano

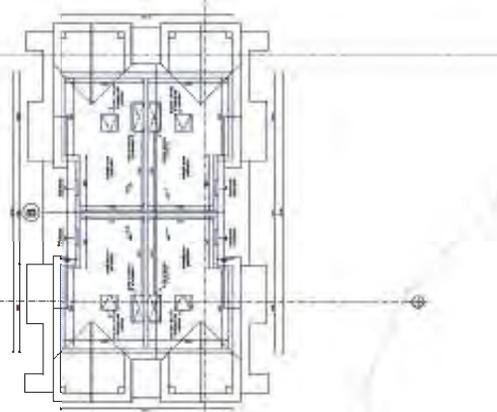
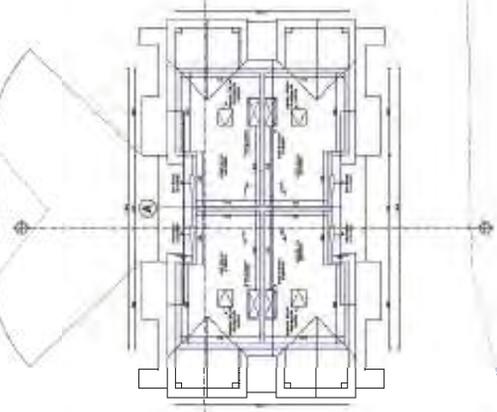
Progetto per la realizzazione di n. 2 fabbricati
partecipativi di civile abitazione
P.L.C. n. 11/0001

5

Stato di Progettazione



strada provinciale



strada comunale

Piano piano edificato

ItalProgetti



STUDIO TECNICO PROFESSIONALE

Geom. Guido Lorenzani

P.zza Siena n°20 - 19034 - Ortonovo (SP)

Cod.Fisc./P.IVA 01222410118

Tel. 0167/672029 - 348.9442592

Comune di Comano

— PROVINCIA DI MASSA CARRARA —

Progetto per la realizzazione di n° 2 fabbricati plurifamiliari di civile abitazione in Loc. la Croce

Il richiedente

Il Progettista

Geom. Guido Lorenzani

apple computer

Disegni

Sezioni del terreno

Scala 1/100

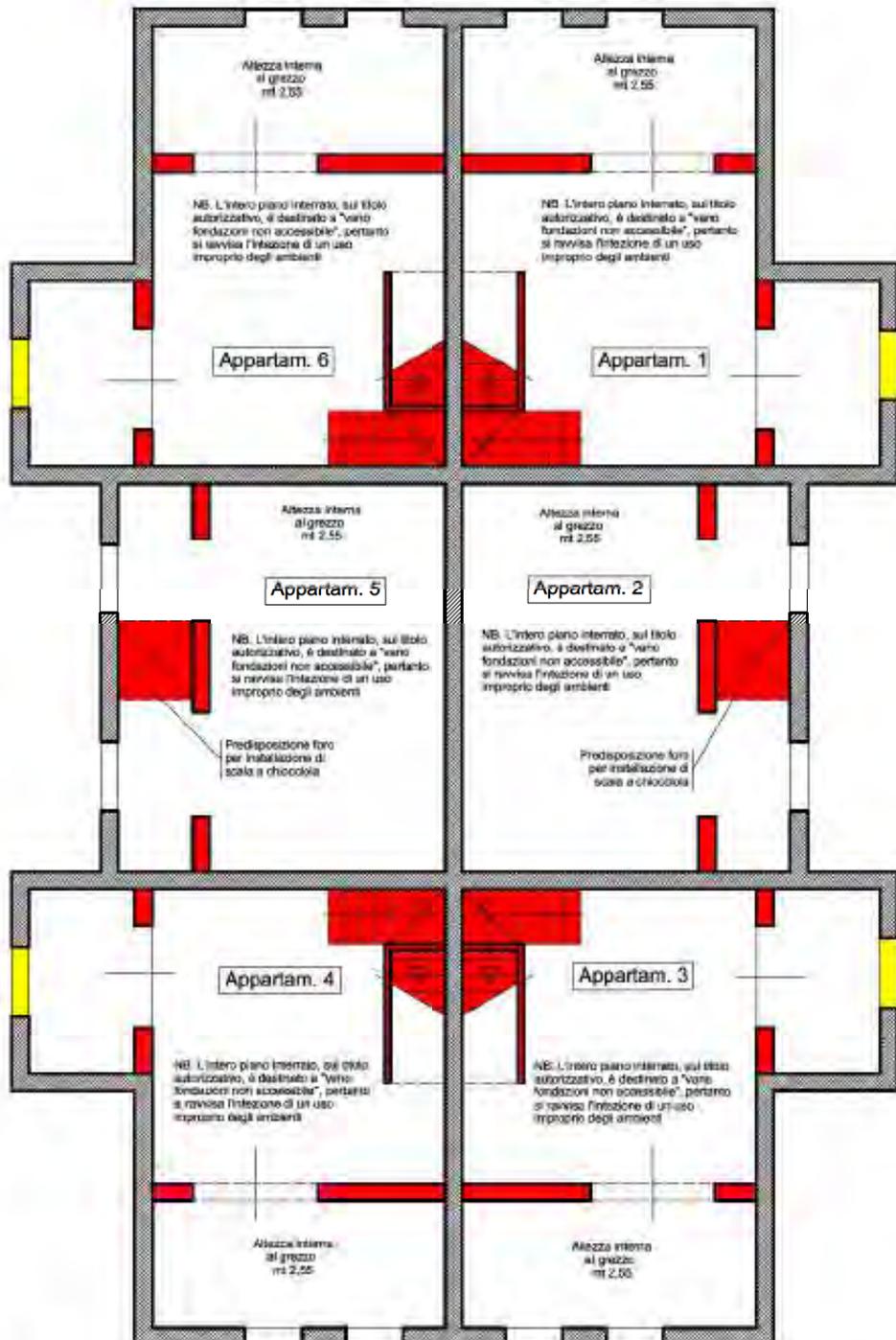
Stato di Progetto

9

PIANTA PIANO SEMINTERRATO - Scala 1/100

Rilevamento degli abusi edilizi

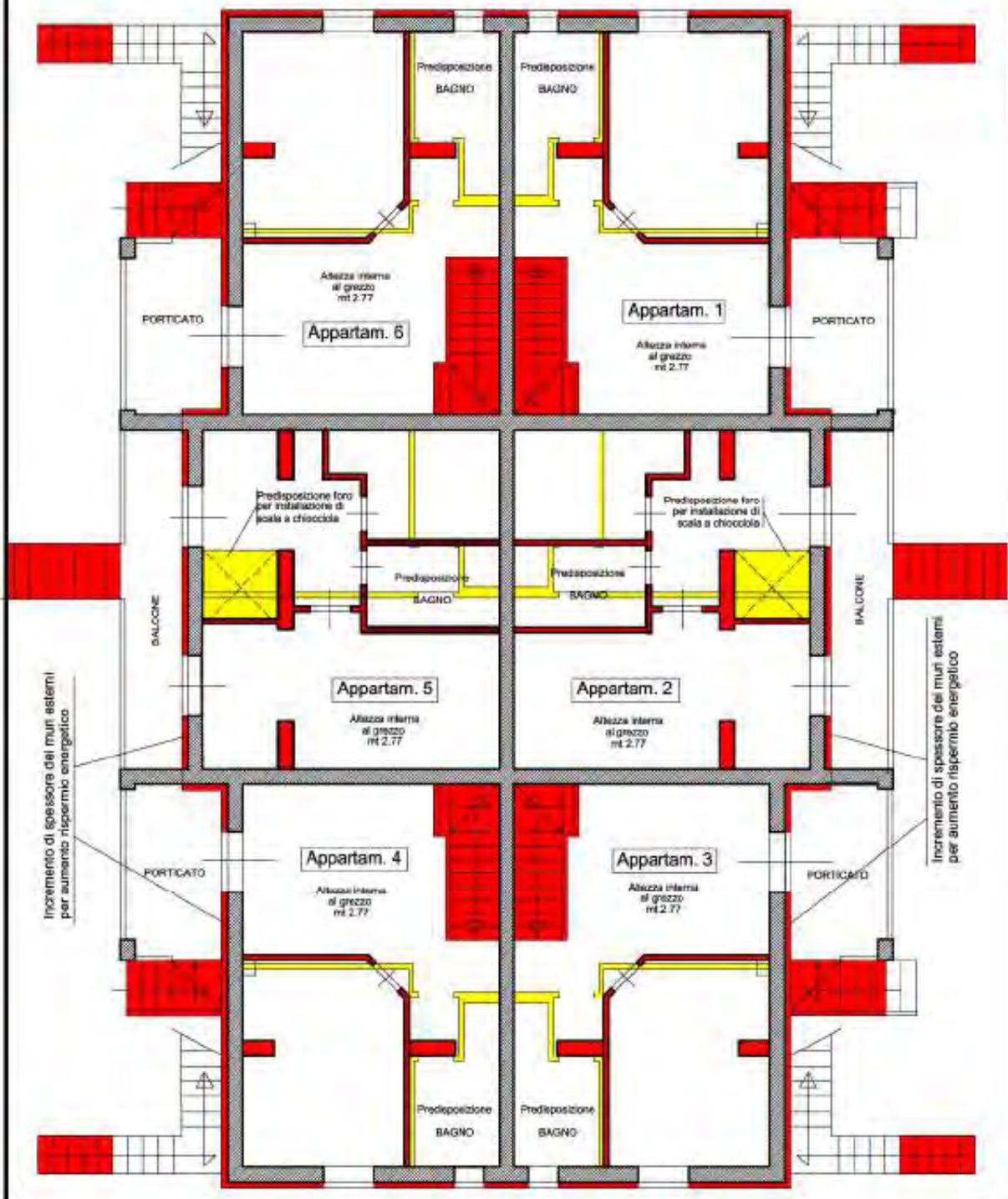
- Opere realizzate in eccesso rispetto al permesso di costruire n. 1/2007
- Opere non realizzate rispetto al permesso di costruire n. 1/2007



PIANTA PIANO TERRA - Scala 1/100

Rilevamento degli abusi edilizi

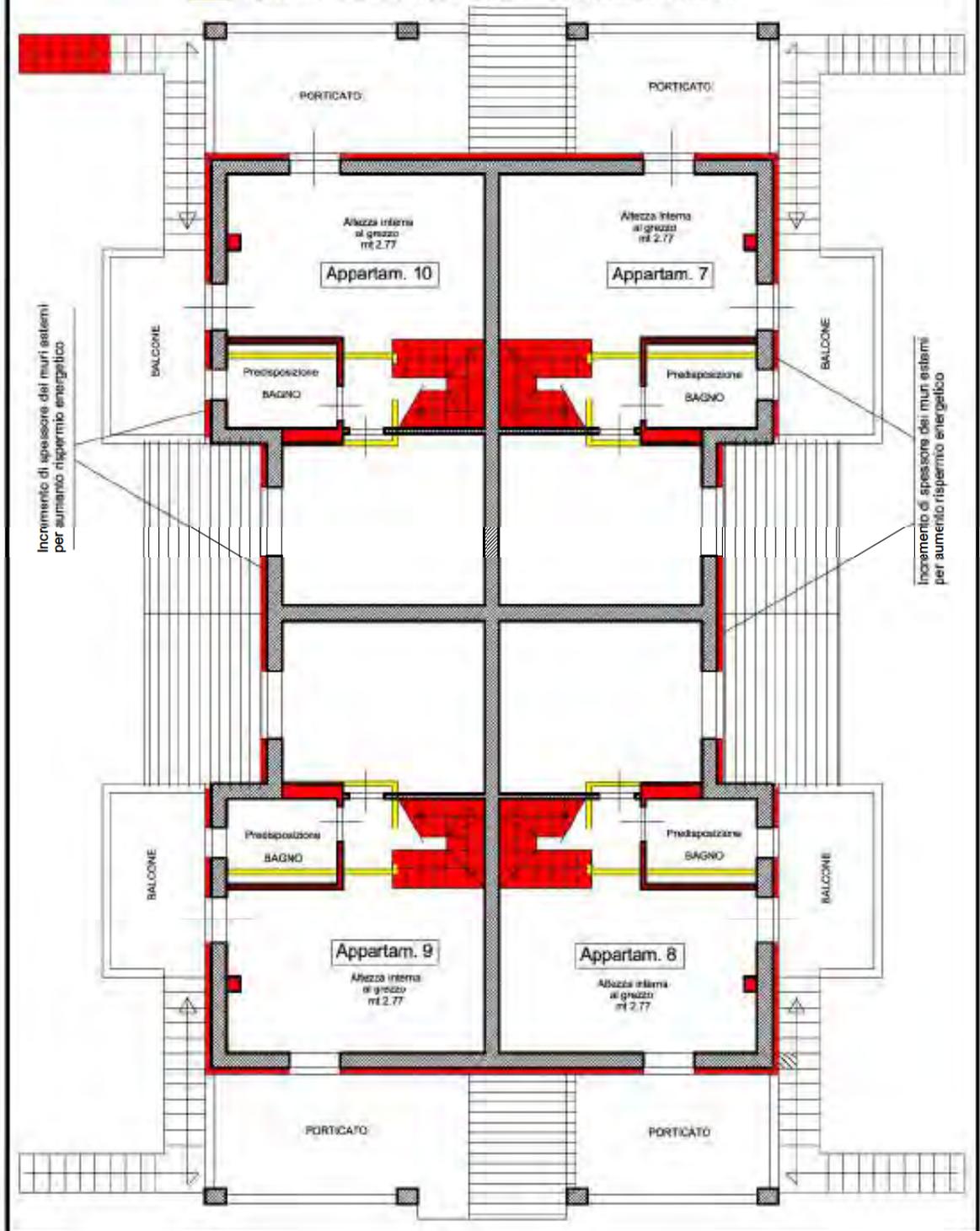
- Opere realizzate in eccesso rispetto al permesso di costruire n. 1/2007
- Opere non realizzate rispetto al permesso di costruire n. 1/2007



PIANTA PIANO PRIMO - Scala 1/100

Rilevamento degli abusi edilizi

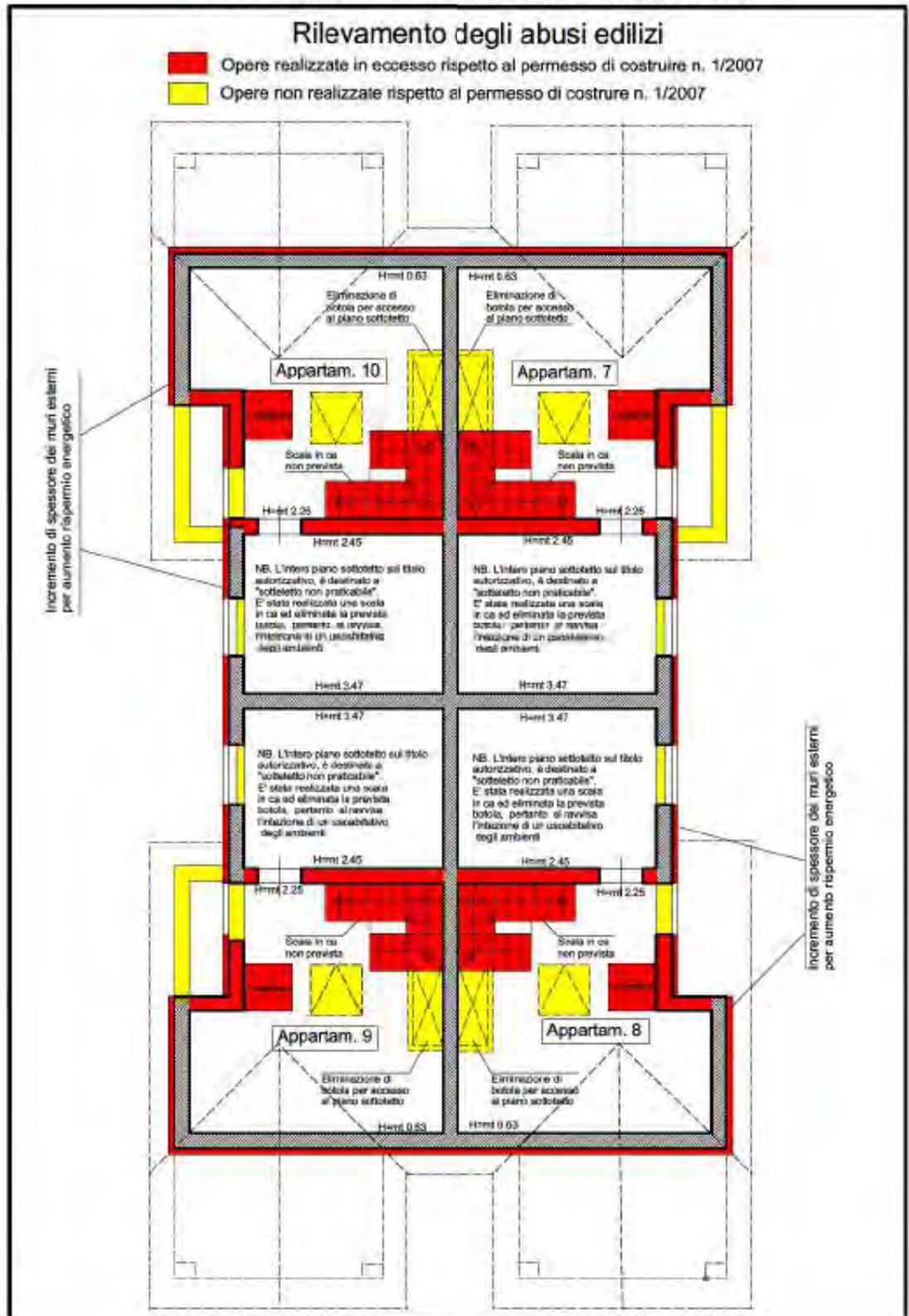
- Opere realizzate in eccesso rispetto al permesso di costruire n. 1/2007
- Opere non realizzate rispetto al permesso di costruire n. 1/2007



PIANTA PIANO SOTTOTETTO - Scala 1/100

Rilevamento degli abusi edilizi

- Opere realizzate in eccesso rispetto al permesso di costruire n. 1/2007
- Opere non realizzate rispetto al permesso di costruire n. 1/2007



Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio

Sommario

Capo I – Disposizioni generali

Art.1 - Oggetto del regolamento. Ambito di applicazione

Capo II – Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 2 - Indice insediativo residenziale (voce n. 43 dell'Allegato 1)

Art. 3 - Superficie territoriale (voce n. 1 dell'Allegato 1)

Art. 4 - Superficie fondiaria (voce n. 2 dell'Allegato 1)

Art. 5 - Dotazioni territoriali (voce n. 6 dell'Allegato 1)

Art. 6 - Indice di edificabilità territoriale (voce n. 3 dell'Allegato 1)

Art. 7 - Indice di edificabilità fondiaria (voce n. 4 dell'Allegato 1)

Art. 8 - Superficie totale (voce n. 12 dell'Allegato 1)

Art. 9 - Superficie lorda (voce n. 13 dell'Allegato 1)

Art. 10 - Superficie edificabile (o edificata) (voce n. 44 dell'Allegato 1)

Art. 11 - Superficie calpestabile (voce n. 17 dell'Allegato 1)

Art. 12 - Superficie utile (voce n. 14 dell'Allegato 1)

Art. 13 - Superficie accessoria (voce n. 15 dell'Allegato 1)

Art. 14 - Superficie complessiva (voce n. 16 dell'Allegato 1)

Art. 15 - Superficie coperta (voce n. 8 dell'Allegato 1)

Art. 16 - Indice di copertura (voce n. 11 dell'Allegato 1)

Art. 17 - Altezza del fronte (voce n. 27 dell'Allegato 1)

Art. 18 - Altezza dell'edificio (voce n. 28 dell'Allegato 1)

Art. 19 - Altezza utile (voce n. 29 dell'Allegato 1)

Art. 20 - Altezza lorda (voce n. 26 dell'Allegato 1)

Art. 21 - Numero dei piani (voce n. 25 dell'Allegato 1)

Art. 22 - Volume totale o volumetria complessiva (voce n. 19 dell'Allegato 1)

Art. 23 - Volume edificabile (o edificato) (voce n. 45 dell'Allegato 1)

Art. 24 - Volume virtuale (voce n. 46 dell'Allegato 1)

Art. 25 - Superficie permeabile (voce n. 9 dell'Allegato 1)

Art. 26 - Indice di permeabilità (voce n. 10 dell'Allegato 1)

CAPO III – Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

Art. 27 - Complesso edilizio (voce n. 1 dell'Allegato 2)

Art. 28 - Edificio (o fabbricato) (voce n. 32 dell'Allegato 1)

Art. 29 - Edificio unifamiliare (voce n. 33 dell'Allegato 1)

Art. 30 - Unità immobiliare (voce n. 2 dell'Allegato 2)

Art. 31 - Organismo edilizio (voce n. 3 dell'Allegato 2)

Art. 32 - Pertinenza (voce n. 34 dell'Allegato 1)

Art. 33 - Involucro edilizio (voce n. 4 dell'Allegato 2)

Art. 34 - Sagoma (voce n. 18 dell'Allegato 1)

Art. 35 - Loto urbanistico di riferimento (voce n. 5 dell'Allegato 2)

Art. 36 - Sedime (voce n. 7 dell'Allegato 1)

Art. 37 - Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale (voce n. 6 dell'Allegato 2)

Art. 38 - Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (voce n. 7 dell'Allegato 2)

Art. 39 - Dotazioni di parcheggio pubblico (voce n. 8 dell'Allegato 2)

Art. 40 - Distanze (voce n. 30 dell'Allegato 1)

Art. 41 - Carico urbanistico (voce n. 5 dell'Allegato 1)

CAPO IV – Elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

Art. 42 - Abbaino (voce n. 9 dell'Allegato 2)

Art. 43 - Balcone (voce n. 35 dell'Allegato 1)

- Art. 44 – Ballatoio (voce n. 36 dell'Allegato 1)
 Art. 45 – Bow-window (voce n. 10 dell'Allegato 2)
 Art. 46 – Cantine (o scantinati) (voce n. 11 dell'Allegato 2)
 Art. 47 – Copertura (voce n. 12 dell'Allegato 2)
 Art. 48 – Intercapedini (voce n. 13 dell'Allegato 2)
 Art. 49 – Inadosso (voce n. 14 dell'Allegato 2)
 Art. 50 – Loggia/loggiato (voce n. 37 dell'Allegato 1)
 Art. 51 – Parti condominiali o di uso comune (voce n. 15 dell'Allegato 2)
 Art. 52 – Pensilina (voce n. 38 dell'Allegato 1)
 Art. 53 – Piano o locale fuori terra (voce n. 20 dell'Allegato 1)
 Art. 54 – Piano o locale seminterrato (voce n. 21 dell'Allegato 1)
 Art. 55 – Piano o locale interrato (voce n. 22 dell'Allegato 1)
 Art. 56 – Portico/porticato (voce n. 39 dell'Allegato 1)
 Art. 57 – Serra solare (voce n. 16 dell'Allegato 2)
 Art. 58 – Soppalco (voce n. 24 dell'Allegato 1)
 Art. 59 – Sottotetto (voce n. 23 dell'Allegato 1)
 Art. 60 – Terrazza (voce n. 40 dell'Allegato 1)
 Art. 61 – Tettoia (voce n. 41 dell'Allegato 1)
 Art. 62 – Veranda (voce n. 42 dell'Allegato 1)
 Art. 63 – Volume tecnico (voce n. 31 dell'Allegato 1)
 CAPO V – Adeguamento dei regolamenti edilizi e degli strumenti comunali della pianificazione territoriale ed urbanistica. Disposizioni transitorie e finali
 Art. 64 – Tempi e modalità per l'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali
 Art. 65 – Tempi e modalità per l'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica
 Art. 66 – Disposizioni transitorie e finali
 Art. 67 – Abrogazioni
 Art. 68 – Entrata in vigore

Allegato 1 – Quadro delle definizioni uniformi

Allegato 2 – Ulteriori specificazioni tecnico-applicative di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

Preambolo

La Giunta regionale

Visto l'articolo 117, comma 6, della Costituzione;

Visto l'articolo 42 dello Statuto;

Vista la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), ed in particolare l'articolo 216;

Vista l'Inesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, sancita in data 20 ottobre 2016 dalla Conferenza Unificata;

Visto il regolamento di attuazione emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 11 novembre 2013, n. 64/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio" in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio);

Visto il parere del Comitato di direzione, espresso nella seduta del 22 febbraio 2018;

Visti gli esiti della procedura di concertazione istituzionale e generale esperite in sede congiunta in data 14 marzo 2018;

Visto l'ulteriore parere del Comitato di direzione, espresso nella seduta del 10 maggio 2018;

Art. 7

Indice di edificabilità fondiaria (voce n. 4 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 4 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di edificabilità fondiaria" (IF) la quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell'edificato esistente.
2. L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si esprime in metri quadri di superficie edificabile (o edificata) (SE) o in metri cubi di volume edificabile (o edificato) (VE) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF).

Art. 8

Superficie totale (voce n. 12 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 12 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie totale" (STot) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
2. Nel computo della superficie totale (STot) sono compresi gli elementi verticali esterni (quali pareti o delimitazioni perimetrali, pilastri, setti portanti), eventuali bow-window, ballatoi chiusi, spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, portici o porticati, nonché elementi edilizi praticabili aperti comunque denominati posti in aggetto all'edificio.
3. Non concorrono al calcolo della superficie totale (STot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Art. 9

Superficie lorda (voce n. 13 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 13 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie lorda" (SL) la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).
2. La superficie lorda (SL) corrisponde alla superficie totale (STot) misurata al netto delle superfici accessorie (SA) ($SL = STot - SA$).

Art. 10

Superficie edificabile (o edificata) (voce n. 44 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 44 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie edificabile (o edificata)" (SE) la porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali.
2. La superficie edificabile comprende:
 - a) la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, ivi comprese quelle dei sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
 - b) la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali,

pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusivo riferimento alle porzioni nel seguito specificate:

b.1) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali scale è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

b.2) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano agibile più basso tra quelli serviti;

b.3) le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;

b.4) i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri, che non presentino i requisiti richiesti per i locali agibili costituenti superficie utile (SU), ivi comprese le porzioni di piani o locali sottotetto con le stesse caratteristiche; sono comunque esclusi gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

b.5) i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato quali una loggia, una terrazza, un balcone, un portico, una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, fatta eccezione per le serre solari;

b.6) i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare;

b.7) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dagli strumenti comunali di pianificazione: le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, comprensive dei relativi spazi di manovra, fatta eccezione per le sole autorimesse interrate o prevalentemente interrate e relativi spazi di manovra purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE);

b.8) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal piano strutturale, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna:

b.8.1) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;

b.8.2) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;

b.8.3) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, aventi i requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;

b.9) le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché privi di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;

b.10) all'esterno degli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata; i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, e i relativi corridoi di servizio, ancorché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40 e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone.

b.11) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove provviste di copertura o delimitate da tamponamenti perimetrali, fatta eccezione per quelle destinate al superamento di un solo piano di dislivello.

3. Sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE):

a) tutte le superfici accessorie (SA) diverse da quelle sopra elencate, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre;

b) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni statali e regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

c) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. Sono in ogni caso esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile:

c.1) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente 130 cm;

c.2) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;

c.3) le serre solari, come definite nell'articolo 57;

d) tutte le superfici escluse dal computo sia della superficie utile (SU) sia della superficie accessoria (SA), secondo quanto specificato agli articoli 12 e 13.

4. La superficie edificabile (o edificata) (SE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Concorrendo alla determinazione del volume edificabile (o edificato) (VE), la superficie edificabile (o edificata) (SE) incide altresì sul calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della Lr. 65/2014.

Art. 11

Superficie calpestabile (voce n. 17 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 17 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie calpestabile" (SCal) la superficie netta di pavimento di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) (SCal = SU + SA).

Art. 12

Superficie utile (voce n. 14 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 14 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie utile" (SU), nel rispetto della definizione di "superficie utile abitabile" (Su) di cui all'articolo 3 del d.m.l.pp. 10/05/1977,

- n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
2. La superficie utile (SU) costituisce porzione della superficie calpestabile (SCal) di pavimento dell'edificio, comprendente i locali agibili di abitazione o di lavoro, con relativi servizi igienici, corridoi, disimpegno, ripostigli.
3. Sono comunque escluse dal computo della superficie utile (SU) le superfici di pavimento riferite a:
- porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
 - intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
 - palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
 - volumi tecnici;
 - opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.
4. La superficie utile (SU) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della l.r. 65/2014.

Art. 13

Superficie accessoria (voce n. 15 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 15 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie accessoria" (SA), nel rispetto della definizione di "superficie non residenziale destinata a servizi e accessori" (Snr) di cui all'articolo 2 del d.m.l.pp. 10 maggio 1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
2. La superficie accessoria (SA) corrisponde alla parte residua della superficie calpestabile (SCal) di pavimento, una volta detratta la superficie utile (SU) ($SA = SCal - SU$).
3. Nel computo della superficie accessoria (SA) di una unità immobiliare sono compresi:
- spazi aperti di uso esclusivo quali logge, portici, balconi, terrazze;
 - verande prive dei requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
 - vani o locali sottotetto accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione di quelli che presentano i requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
 - cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili;
 - vani scala interni, computati una sola volta con riferimento al piano agibile più basso. La superficie accessoria (SA) di tali vani corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
 - vani ascensore interni, computati una sola volta in proiezione orizzontale sul piano agibile più basso tra quelli serviti;
 - autorimesse singole pertinenziali;
 - terzoie pertinenziali;
 - serre solari.
4. Nel computo della superficie accessoria (SA) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi condominiali, di uso comune, o asserviti ad uso pubblico, quali:
- autorimesse collettive e altri spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

b) androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carabilli o pedonali, ballatoi o corridoi interni di distribuzione, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;

c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili;

d) portici o porticati, gallerie pedonali e altri spazi coperti consimili ad uso comune o asserviti ad uso pubblico.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie accessoria (SA):

a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;

c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

d) volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 4, lettera c);

e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della Lr. 65/2014.

6. La superficie accessoria (SA) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della Lr. 65/2014.

Art. 14

Superficie complessiva (voce n. 16 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 16 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie complessiva" (SCom), nel rispetto della definizione di "superficie complessiva" (Sc) di cui all'articolo 2 del d.m.lpp. 10/05/1977, n. 801, la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SCom = SU + 60\% SA$).

2. La superficie complessiva (SCom), espressa in metri quadrati, costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 185 della Lr. 65/2014.

Art. 15

Superficie coperta (voce n. 8 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 8 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie coperta" (SC) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.

2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (SC) le logge o loggiati, i portici o porticati, nonché tutti gli elementi edilizi, quali balconi, ballatoi, tettoie, sporti di gronda, pensiline e simili, aventi aggetto superiore a ml 1,50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio.

3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (SC):

a) i balconi, i ballatoi, gli sporti di gronda, le pensiline a sbalzo o gli elementi edilizi consimili aventi aggetto dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio non superiore a ml 1,50;

b) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;

c) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

d) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'articolo 137 della Lr. 65/2014.

4. Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (SC), quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate,

rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Non determina incremento di superficie coperta (SC) l'eventuale installazione sui balconi di superfici vetrate o elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, per la realizzazione di verande o di serre solari.

6. Gli ingombri planimetrici sul terreno delle scale di cui al comma 3, lettere b) e c), rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

Art.16

Indice di copertura (voce n. 11 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 11 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "indice di copertura" (IC) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).

Art.17

Altezza del fronte (voce n. 27 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 27 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "altezza del fronte" (HF) l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

2. All'estremità superiore, in caso di copertura inclinata a struttura composta, la linea di intradosso da prendere a riferimento per il calcolo dell'altezza del fronte (HF) è rappresentata dalla quota di imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, dalla quota di imposta della struttura continua.

3. Gli strumenti urbanistici comunali possono dettare una disciplina di dettaglio in merito alla quota da assumere a riferimento all'estremità inferiore per la misurazione dell'altezza del fronte (HF) in funzione dell'orografia, della morfologia e dell'idrografia del proprio territorio, o comunque nel caso in cui la quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto sia diversa dalla quota del piano di campagna naturale o originario.

4. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza del fronte (HF) una quota sopraelevata rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno ducentennale.

5. All'estremità superiore sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al profilo perimetrale esterno del fronte principale, laddove emergenti dal profilo della copertura.

6. Fatte salve diverse specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF):

- a) le porzioni di prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario, per la parte sottostante il piano di campagna stesso;
- b) i parapetti continui non strutturali posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

7. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo

dell'altezza del fronte (HF), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

8. Sono esclusi dal computo dell'altezza del fronte (HF) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Art.18

Altezza dell'edificio (voce n. 28 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 28 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "altezza dell'edificio" (HMax) l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.

Art.19

Altezza utile (voce n. 29 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 29 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "altezza utile" (HU) l'altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

2. Ai fini della determinazione dell'altezza utile (HU) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. Tali elementi rilevano invece ai fini della verifica delle altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro.

3. Non rileva ai fini del computo dell'altezza utile (HU) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

4. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la media ponderata delle altezze rilevate, o previste dal progetto, è determinata prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

Art.20

Altezza lorda (voce n. 26 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 26 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "altezza lorda" (HL) la differenza fra la quota del piano finito di calpestio di ciascun piano e la quota del piano finito di calpestio del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal piano finito di calpestio fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Art.21

Numero dei piani (voce n. 25 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 25 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "numero dei piani" (NP) il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

2. Sono compresi nel computo del numero dei piani (NP) gli attici e i piani agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie lorda (SL).

3. Sono esclusi dal computo del numero dei piani (NP) i livelli dell'edificio nei quali sono presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria(SA).
4. Gli strumenti comunali di pianificazione urbanistica possono dettare specifiche disposizioni al fine di limitare il numero di piani dell'edificio, in riferimento alla porzione fuori terra dello stesso.

Art.22

Volumi totale o volumetria complessiva (voce n. 19 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 19 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "volume totale o volumetria complessiva" (VTot) il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (STot) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (HL).
2. Ai fini del calcolo del volume totale (VTot) non sono computate le superfici di terrazze o elementi edilizi aperti praticabili posti in aggetto all'edificio. Concorrono invece al calcolo del volume totale le verande, come definite nell'articolo 62.
3. Non concorrono al calcolo del volume totale (VTot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
4. Ai fini del calcolo del volume totale (VTot) si considera, per l'ultimo piano dell'edificio, l'altezza che intercorre tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della copertura, comunque configurata.
5. Gli strumenti comunali di pianificazione urbanistica possono prescrivere soglie dimensionali massime di volume totale per la porzione non interrata dell'edificio.

Art.23

Volume edificabile (o edificato) (voce n. 45 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 45 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "volume edificabile (o edificato)" (VE) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.
2. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, ai fini del calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) si considera solo la media ponderale delle altezze pari o superiori a ml 1,90, al netto di eventuali abbaini, corrispondenti alle porzioni costituenti superficie edificabile (o edificata) (SE) ai sensi dell'articolo 10, comma 2, lettera b.4).
3. Nel computo del volume edificabile (o edificato) (VE) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica vanno detratti i volumi già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.
4. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume edificabile (o edificato) (VE) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.
5. Sono esclusi dal computo del volume edificabile (o edificato) (VE) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
6. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume edificabile (o edificato) (VE) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza utile (HU) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.

7. Il volume edificabile (o edificato) (VE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Il volume edificabile (o edificato) (VE) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della Lr. 65/2014.

Art.24

Volume virtuale (voce n. 46 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 46 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "volume virtuale" (VV) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (SC) dell'edificio o la superficie edificabile (o edificata) (SE) dell'unità immobiliare per la relativa altezza virtuale.

2. Ai fini del computo del volume virtuale (VV) si assume:

- a) la superficie coperta (SC) se il volume virtuale è calcolato con riferimento all'intero edificio;
- b) la superficie edificabile (o edificata) (SE) se il volume virtuale è calcolato con riferimento alla singola unità immobiliare.

3. L'altezza virtuale rappresenta la misura convenzionale di altezza dell'edificio o dell'unità immobiliare fissata nella misura di:

- a) ml 3,50 per le seguenti categorie funzionali: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della Lr. 65/2014 o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica;
- b) ml 3,00 per le altre categorie funzionali e per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina o dagli strumenti di cui alla lettera a).

4. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio è individuata con riferimento alla categoria funzionale o destinazione d'uso prevalente.

5. Ai fini del computo del volume virtuale dell'edificio si assume come altezza di riferimento la minore tra l'altezza virtuale dell'edificio come definita nel comma 3 e l'altezza dell'edificio (HMax) medesimo.

6. Il volume virtuale dell'edificio può essere utilizzato dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi comportanti demolizione e ricostruzione, parziale o totale, oppure di interventi di ristrutturazione urbanistica.

7. Il volume virtuale dell'unità immobiliare può essere utilizzato dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica come parametro di riferimento:

- a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività e destinazioni d'uso ad essi assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della Lr. 65/2014, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale risulti inferiore all'altezza utile (HU). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;
- b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della Lr. 65/2014, limitatamente a specifiche fattispecie, categorie funzionali o destinazioni d'uso individuate dal comune per le quali l'utilizzo del volume edificabile (o edificato) (VE) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

Art.25

Superficie permeabile (voce n. 9 dell'Allegato 1)

1. In recepimento della voce n. 9 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie permeabile" (SP) la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di

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

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3883
 Registro particolare n. 2965
 Presentazione n. 6 del 03/05/2019

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

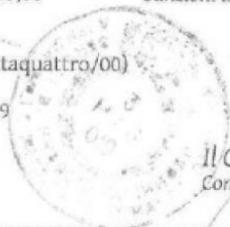
Liquidazione Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 294,00 (Duecentonovantaquattro/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 4073

Protocollo di richiesta MS 14196/1 del 2019



Il Conservatore
 Conservatore FRUZZETTI LEONARDO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	7/2019
Data	25/02/2019	Codice fiscale	80001780453
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI MASSA		
Sede	MASSA (MS)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Volture catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
 Richiedente ARCH. MARCO BONDIELLI
 Indirizzo VIA MARINA VECCHIA N. 4 INT. 12 - MASSA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	C914 - COMANO (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	51 Particella	979	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	21 are 31 centiare

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

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3883
Registro particolare n. 2965
Presentazione n. 6 del 03/05/2019

Pag. 2 - Fine

Immobile n. 2					
Comune	C914 - COMANO (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	51 Particella	980	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	16 are 9 centiare	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SUL TERRENO DI CUI AL FOGLIO 51 MAPPALI 979 E 980 STATO EDIFICATO UN FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE COMPOSTO DA 10 APPARTAMENTI (REALIZZATA LA STRUTTURA, LE TAMPONATURE, PARTE DEGLI IMPIANTI E PARTE DELLE FINITURE)

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Fallimento: [REDACTED]

R.F. n. 4/2019

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegri**

Curatore: **Dott. Roberto Menchinelli**

RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI Integrazione 1 gennaio 2020

Il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12, è stato nominato C.T.U. nel fallimento [REDACTED]; comunicata l'avvenuta nomina al GD con nota informativa del 22/03/2019, è stato incaricato di redigere valutazione di stima del patrimonio immobiliare della società fallita.

In data 27/05/2019 ha depositato della relazione di stima relativa ai beni immobili in Comune di Comano, località Piano, in luogo detto "Piano del Gatto" consistenti in un lotto di terreno di mq 3740, con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, censito al Catasto Terreni al foglio 51 mappali 979 e 980.

Ciò premesso, si integra la relazione di stima già in atti con le note che seguono.

Svolgimento delle operazioni peritali

- In data 22/03/2019 il Curatore Fallimentare con nota informativa ha comunicato al GD l'avvenuta nomina
- Inizio operazioni peritali il 05/04/2019, alla presenza del Curatore fallimentare Dott. Roberto Menchinelli e del Funzionario alla Cancelleria del Tribunale di Massa Sig. Massimo Calcagnile; durante la riunione è stato redatto verbale di accesso, è stata presa visione degli immobili oggetto di stima e sono iniziate le operazioni di rilievo degli immobili da periziare.
- In data 06/05/2019 il sottoscritto si è recato sul posto per completare le operazioni di rilievo degli immobili.
- In data 15/05/2019 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Comano per procedere con l'accesso agli atti e documenti amministrativi relativi agli immobili da periziare.

Provenienza

- 1- I diritti di 1/1 piena proprietà sul terreno censito al Catasto Terreni al foglio 51 mappale 979 alla società fallita a seguito di rogito notaio Giulio Faggioni del 21/04/2007 repertorio n. 34479, trascritto il 28/04/2007 al n. 3261 di particolare (Allegato n. 1), con il quale vende alla società [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà.
- 2- I diritti di 1/1 piena proprietà sul terreno censito al Catasto Terreni al foglio 51 mappale 980 sono pervenuti alla società fallita a seguito di rogito notaio Giulio Faggioni del 23/09/2007 repertorio n. 34883, trascritto il 29/09/2007 al n. 7273 di particolare (Allegato n. 2), con il quale [REDACTED] per la quota di 4/24 (1/6) ciascuno, [REDACTED] per la [REDACTED]

quota di 2/24, per la quota di 2/24,
per la quota di 1/24 e per la quota di 3/24, vendono
la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà alla società

██████████

Continuità delle trascrizioni nel ventennio

- 3- A la quota di 1/24 ciascuna,
sull'immobile censito al Catasto Terreni al foglio 51 mappale 980,
sono pervenute per successione in morte di
avvenuta il Registrata a La Spezia il 06/08/2007 al n.
48 vol 1093, trascritta il 11/12/2007 al n. 9088 di particolare
(Allegato n. 3.1)

Note 1: la registrazione della successione è avvenuta prima del
rogito notaio Giulio Faggioni del 23/09/2007 repertorio n. 34883,
mentre la trascrizione della successione è avvenuta dopo il
23/09/2007.

Nota 2: dalla visura nominale al nome del De Cuius non è risultata
trascritto l'atto di accettazione tacita dell'eredità (Allegato n. 3.2).

4. A la quota di 1/12 ciascuno,
sull'immobile censito al Catasto Terreni al foglio 51 mappale 980,
sono pervenute per successione in morte di
avvenuta il 12/03/1994, registrata a Sarzana il 19/07/2007 al n. 87
vol 462, trascritta il 15/10/2007 al n. 7575 di particolare (Allegato n.
4.1)

Note 1: la registrazione della successione è avvenuto prima del
rogito notaio Giulio Faggioni del 23/09/2007 repertorio n. 34883,
mentre la trascrizione della successione è avvenuta dopo il
23/09/2007.

Nota 2: dalla visura nominale al nome del De Cuius non è risultata
trascritto l'atto di accettazione tacita dell'eredità (Allegato n. 4.2)

- 5- A la quota di 1/12 ciascuno,

sull'immobile censito al Catasto Terreni al foglio 51 mappale 980, sono pervenute per successione in morte di avvenuta il , registrata a Sarzana il 11/09/1997 al n. 82 vol 389, trascritta il 08/04/1999 al n. 2012 di particolare (Allegato n. 5.1)

Nota 2:dalla visura nominale al nome del De Cuius non è risultata trascritto l'atto di accettazione tacita dell'eredità (Allegato n. 5.2).

6- A la quota di diritti di 1/1 piena proprietà sul terreno censito al Catasto Terreni al foglio 51 mappale 979, ed a

in ragione di 1/6, quindi complessivamente la quota di 1/1 sul terreno censito al Catasto Terreni al foglio 51 mappale 980, sono pervenute agli stessi a seguito di Divisione Notaro Isio Zannoni del 03/11/1992 repertorio 127895, trascritta il 24/11/1992 al n. 739 di particolare (Allegato n. 6).

Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)

Si fa presente che il valore di vendita indicato sulla perizia depositata in atti il 27/05/2019 è da ritenersi valido quale Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.) che corrisponde all'importo economico che si potrebbe ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene da effettuarsi entro un intervallo di tempo limitato; detto valore V.I.R. è stato determinato riducendo del 20% l'effettivo Valore di Mercato (V.D.M. che è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione).

Si evidenzia che dal confronto con il Curatore fallimentare, prima del deposito della relazione di stima, era già stata recepita la necessità di

Valutazione dell'immobile

PARAMETRO	DESTIN.	PIANO	DM.		€/mq	VALORI DI MERCATO
Sup. Lorda commerciale	Residenziale n. 6 appartamenti	Terra	mq 268,50	x	€ 835,00	= € 232.252,50
Superficie	Porticati	Terra	mq 30,00	x	€ 250,00	= € 7.500,00
Superficie	Balconi	Terra	mq 16,60	x	€ 185,00	= € 3.071,00
Sup. Lorda commerciale	Residenziale n. 4 appartamenti	Primo	mq 183,90	x	€ 865,00	= € 159.073,50
Superficie	Porticati	Terra	mq 30,00	x	€ 250,00	= € 7.500,00
Superficie	Balconi	Terra	mq 31,10	x	€ 185,00	= € 5.753,50
Superficie	Terreno libero		mq 3.383	x	€ 8,00	= € 27.064,00
Si somma il valore corrispondente alla superficie lorda sanabile relativa alle cantine al piano seminterrato o vani sottotetto						
Superficie	Superficie non residenziale	suo o sottotetto	mq 140,00	x	€ 350,00	= € 49.000,00
VALORE DI MERCATO PARZIALE						€ 491.214,50

Incrementi di valore o decurtazioni

A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene immobile, comprendenti :		
. Oneri concessori, costo di costruzione diritti di segreteria		-€ 10.000,00
. Spese tecniche per l'espletamento delle pratiche burocratiche e adempimenti in materia di sicurezza (viste le demolizioni)		-€ 10.000,00
. Spese di demolizione delle opere non sanabili e/o rimessa in pristino dei luoghi come nello stato concessionato, modifiche agli impianti		-€ 22.000,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (VDM)		€ 449.214,50

VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti

	-€ 89.842,90
VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)	€ 359.371,60

In conclusione:

Valore di Mercato (V.D.M.)	€ 449.214,50
Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)	€ 359.371,60

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di **€ 359.000,00 (trecentocinquantanovemila,00).**

Nota da inserire nell'eventuale ordinanza di vendita: il fabbricato non risulta inserito nella mappa catastale e non è censito al catasto fabbricati quale "fabbricato in corso di costruzione". In caso di necessità sarà cura dell'eventuale nuovo acquirente procedere con l'aggiornamento degli atti catastali, che provvederà a proprie spese.

* * * * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa 04/02/2020

Il C.T.U.
Arch. Marco Bondielli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marco Bondielli', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'Tribunale di Massa Carrara' and 'C.T.U.' in the center.

VENDITA

REPUBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il mese di aprile, il giorno ventuno.

(21 . 4 . 2007)

A Comano, Via Cabeva n. 4.

Innanzi a me, Dottor GIULIO FAGGIONI, Notaio in Carrara, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di La Spezia e di Massa, sono presenti i Signori:

il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale; e

nato a il

per la carica domiciliato ove appresso, il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società a responsabilità limitata con unico socio:

con sede

capitale

sociale Euro interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Massa Carrara, numero di iscrizione e codice fiscale

in virtù dei poteri a lui spettanti giusta le norme che regolano il funzionamento della Società.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma, io Notaio sono certo, stipulano quanto segue:

ARTICOLO PRIMO

Il Signor _____ vende alla Società a responsabilità limitata con unico socio

_____ la quale, in persona di cui sopra, compra, il seguente bene, a lui spettante a titolo personale, sito in Comune di Comano, luogo detto "Prato del Gatto", e precisamente:

- terreno della superficie catastale di metri quadrati 2.131 (duemilacentotrentuno); confinante con strada comunale, proprietà eredi _____

_____ e/o loro aventi causa e proprietà di cui al mappale 980 del foglio 51, salvi altri.

E' distinto nel Catasto Terreni del Comune di _____

Comano al foglio 51, con il mappale 979, seminativo di 2^a, metri quadrati 2.131, reddito dominicale Euro 6,05, reddito agrario Euro 3,30. ----

Il venditore mi consegna, quindi, il certificato di destinazione urbanistica, che si allega al presente atto sotto la lettera "A" e dichiara che dalla data del suo rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Comano, relativamente alla zona in cui trovasi incluso il bene oggetto del presente atto. -----

----- ARTICOLO SECONDO -----

La vendita è fatta a corpo e comprende tutti gli accessori e tutte le servitù attive e passive derivanti dallo stato del luogo. -----

----- ARTICOLO TERZO -----

Il prezzo di quanto venduto è stato stabilito in Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero). -----

Ad ogni effetto di Legge le parti del presente atto, in proprio ed in persona di cui sopra, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché

dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano: -----

a) che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile; -----

b) che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto mediante assegno bancario non trasferibile n. _____ tratto sulla "Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A." - Agenzia di Avenza in data odierna. -----

Del prezzo suddetto la parte venditrice, pertanto, ne rilascia quietanza. -----

----- ARTICOLO QUARTO -----

Il venditore garantisce la buona proprietà di quanto venduto e la sua libertà da livelli, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche e che il terreno oggetto del presente atto non è stato percorso dal fuoco. -----

----- ARTICOLO QUINTO -----

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi.

----- ARTICOLO SESTO -----

Le spese del presente atto e dipendenti sono a

carico della Società acquirente. -----

si rinuncia ad ogni ipoteca legale. -----

I componenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato. -----

Del presente atto è stata data, da me Notaio, lettura ai componenti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà. -----

In gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e in piccola parte scritto di mio pugno, occupa quattro pagine e tredici righe della quinta, di due fogli e viene sottoscritto alle ore undici e minuti cinquanta. -----

FIRMATO A NORMA DI LEGGE -----

GIULIO FAGGIONI NOTAIO -----



Repertorio numero 34.983 Raccolta numero 14.460

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il mese di settembre, il
giorno ventitré.

(23 . 9 . 2007)

In Comano, Via Roma n. 51.

Innanzi a me, Dottor GIULIO FAGGIONI, Notaio in
Carrara, iscritto nel ruolo dei Distretti Nota-
rili Riuniti di La Spezia e di Massa, sono pre-
senti i Signori:

_____ e residente ad _____

_____ il quale dichiara di essere coniu-
gato in regime di comunione legale;

ed interviene al presente atto, oltreché in pro-
prio, anche in nome e per conto della Signora: --

_____ ca fiscale _____

_____ giusta procura speciale rilasciatagli dalla

stessa con atto ricevuto dal Notaio [redacted]
già di Aulla in data 27 maggio 1993, repertorio
n. 131.496, che si allega al presente atto sotto
la lettera "A";

il Signor [redacted] dichiara che la sua
rappresentata è vedova, vivente, e che la procura
sopra menzionata non è stata a tutt'oggi re-
vocata;

la quale dichiara di essere coniugata in regime
di comunione legale;

il quale dichiara di essere
libero di stato;

città in Italia, ad [redacted]

dichiarata di essere vedova;

ed interviene al presente atto, oltreché in pro

giusta procura speciale rilasciatale dalla st
sa con atto da me autenticato in data 7 sett
bre 2007, repertorio n. 34.816, che si allega
presente atto sotto la lettera "C"; -----

la Signora [redacted] dichiara che la
rappresentata è coniugata in regime di comunione
legale; e -----

per la carica domiciliato ove appresso, il qua
interviene al presente atto, non in proprio,
nella sua qualità di Amministratore Unico e l
gale Rappresentante della Società a responsab
lità limitata con unico socio: -----

[redacted], interamente versato,
scritta nel Registro delle Imprese di Massa Ca
rara, numero di iscrizione e codice fiscale

Numero REA: [redacted] -----

in virtù dei poteri a lui spettanti giusta
norme che regolano il funzionamento della S

Quanto sopra è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Comano al foglio 51, con il numero 980, seminativo di 2^, metri quadrati 1609, reddito dominicale Euro 4,57, reddito agrario Euro 2,49.

I venditori, in proprio e come sopra rappresentate, mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica, che si allega al presente atto sotto la lettera "D" e dichiarano che dalla data del suo rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Comano, relativamente alla zona in cui trovasi incluso il bene oggetto del presente atto.

ARTICOLO SECONDO

La vendita è fatta a corpo e comprende tutti gli accessori e tutte le servitù attive e passive.

ARTICOLO TERZO

Il prezzo di quanto venduto è stato stabilito in Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero).

Ad ogni effetto di Legge le parti del presente atto, in proprio ed in persona di cui sopra, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del Decreto del

nel caso di dichiarazione mendace, nonché
dei poteri di accertamento dell'amministrazione
finanziaria e della sanzione amministrativa ap-
plicabile in caso di omessa, incompleta o menda-
ce indicazione dei dati, dichiarano: =====

che la presente cessione di immobile è stata
conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai
sensu degli articoli 1754 e seguenti del Codice
Civile; =====

che il prezzo come sopra convenuto è stato
corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento: ==

- quanto ad Euro 5.000,00, mediante assegno ban-
cario non trasferibile n. _____ tratto sul-
la "Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A." - A-
genzia di Avenza in data 19 maggio 2007; =====

- quanto ad Euro 5.000,00, mediante assegno ban-
cario non trasferibile n. _____ tratto
sulla "Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A." -
Agenzia di Avenza in data odierna; =====

- quanto ad Euro 5.000,00, mediante assegno ban-
cario non trasferibile n. _____ tratto
sulla "Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A." -
Agenzia di Avenza in data odierna; =====

- quanto ad Euro 5.000,00, mediante n. 2 assegni
circolari non trasferibili, ciascuno dell'impor-

to di Euro 2.500,00, rispettivamente n. _____
e n. 31 _____ emessi da _____

"Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A.", filiale
di Avenza in data 21 settembre 2007; -----

- quanto ad Euro 5.000,00, mediante assegno ban-
cario non trasferibile n. _____ tratto

sulla "Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A."
Agenzia di Avenza in data odierna; -----

- quanto ad Euro 5.000,00, mediante assegno ban-
cario non trasferibile n. _____ tratto

sulla "Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A."
Agenzia di Avenza in data odierna. -----

Del prezzo suddetto i venditori, in proprio e
come sopra rappresentate, pertanto, ne rilascia-
no quietanza. -----

----- ARTICOLO QUARTO -----

I venditori, in proprio e come sopra rappresen-
tate, garantiscono la buona proprietà di quanto
venduto e la sua libertà da livelli, privilegi,
trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche e che
il terreno oggetto del presente atto non è stato
percorso dal fuoco. -----

----- ARTICOLO QUINTO -----

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi.

----- ARTICOLO SESTO -----

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente. -----

Si rinuncia ad ogni ipoteca legale. -----

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati. -----

Del presente atto è stata data, da me Notaio, lettura ai comparenti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà. -----

In gran parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e in piccola parte scritto di mio pugno, occupa otto pagine e dodici righe della nona di tre fogli, e viene sottoscritto alle ore dodici.

FIRMATO A NORMA DI LEGGE -----

[Redacted signature area]

GIULIO FAGGIONI NOTAIO -----

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MS 3946 del 30/20

Ispezione n. MS 3947/7 del 30/20

Inizio ispezione 30/01/2020 08:49:52

Tassa versata € 4,00

Richiedente BONDIELLI MARCO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14737

Registro particolare n. 9088

Presentazione n. 50 del 11/12/2007

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

<i>Descrizione</i>	ATTO AMMINISTRATIVO	<i>Numero di repertorio</i>	48/1093
<i>Data</i>	06/08/2007	<i>Codice fiscale</i>	-
<i>Pubblico ufficiale o Autorità emittente</i>	UFFICIO DEL REGISTRO		
	LA SPEZIA (SP)		

Dati relativi alla convenzione

<i>Specie</i>	ATTO PER CAUSA DI MORTE
<i>Descrizione</i>	305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
<i>Voltura catastale automatica</i>	NO

<i>Atto mortis causa</i>	<i>Data di morte</i>	06/07/1998	<i>Successione testamentaria</i>	-
			<i>Rinuncia o morte di un chiamato</i>	-

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

<i>Unità negoziali</i>	1	<i>Soggetti a favore</i>	2	<i>Soggetti contro</i>	1
------------------------	---	--------------------------	---	------------------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

<i>Immobile n.</i>	1			
<i>Comune</i>	C914 - COMANO			(MS)
<i>Catasto</i>	TERRENI			
<i>Foglio</i>	51 Particella	990		<i>Subalterno</i>
<i>Natura</i>	T - TERRENO			<i>Consistenza</i>

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MS 3946 del 2020

Ispezione n. MS 1047/7 del 2020

Inizio Ispezione 30/01/2020 08:49:52

Tassa versata € 4,00

Richiedente BONDIELLI MARCO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14737

Registro particolare n. 9088

Presentazione n. 50 del 11/12/2007

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nata il

Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/24

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nome

Nata il

Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/24

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il

Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

EREDI PER LEGGE IL GENITORE E LA SORELLA.

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

Data 30/01/2020 Ora 09:13:07
 Pag. 1 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento
 per dati anagrafici**

Protocollo di richiesta MS 3946 del 2020
 Ricevuta di cassa n. 772
 Ispezione n. MS 3956/3 del 2020
 Inizio Ispezione 30/01/2020 09:12:04

Richiedente BONDIELLI MARCO

Dati della richiesta

Cognome:
 Nome:

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	29/01/2020
Periodo recuperato e validato dal	01/01/1981 al	30/06/1987

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1981

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/vi formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

Elenco omonimi

7.

Luogo di nascita			
Data di nascita		Sesso	Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 29/01/2020 - Periodo recuperato e validato dal 01/01/1981 al 30/06/1987

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2007 - Registro Particolare 7575 Registro Generale 12234
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 87/462 del 19/07/2007
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Immobili siti in COMANO(MS)

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

Data 30/01/2020 Ora 09:13:07
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta MS 3946 del 2020
Ricevuta di cassa n. 772
Ispezione n. MS 3956/3 del 2020
Inizio ispezione 30/01/2020 09:12:04

Richiedente BONDIELLI MARCO

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2007 - Registro Particolare 9088 Registro Generale 14737
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/1093 del 06/08/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in COMANO(MS)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1981
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MS 3946 del 2020

Ispezione n. MS 3947/6 del 2020

Inizio ispezione 30/01/2020 08:49:52

Tassa versata € 4,00

Richiedente BONDIELLI MARCO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12234

Registro particolare n. 7575

Presentazione n. 42 del 15/10/2007

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO	Numero di repertorio	87/462
Data	19/07/2007	Codice fiscale	
Pubblico ufficiale o Autorità esistente	UFFICIO DEL REGISTRO		
	SARZANA (SP)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione	305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Voltura catastale automatica	NO

Atto mortis causa	Data di morte 12/03/1994	Successione testamentaria -
	Rinuncia o morte di un chiamato -	

Altri dati

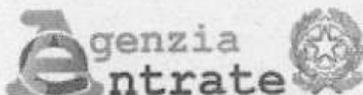
Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C.

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 2	Soggetti contro 1
--------------------------	----------------------------	--------------------------

Sezione B - Immobili**Unità negoziale n.** 1

Immobile n. 1				
Comune	C914 - COMANO		(MS)	
Catasto	TERRENI			
Foglio	51 Particella	980	Subalterno -	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1609 centiare



Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 30/01/2020 Ora 08:57:29

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MS 3946 del 2020

Ispezione n. MS 3947/6 del 2020

Inizio Ispezione 30/01/2020 08:49:52

Tassa versata € 4,00

Richiedente BONDIELLI MARCO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12234

Registro particolare n. 7575

Presentazione n. 42 del 15/10/2007

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il

(SP)

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/12

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SOGGETTO N. 1 FIGLIA SOGGETTO N. 2 FIGLIO

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

Data 30/01/2020 Ora 09:09:55
 Pag. 1 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento
 per dati anagrafici**

Protocollo di richiesta MS 3946 del 2020
 Ricevuta di cassa n. 772
 Ispezione n. MS 3554/3 del 2020
 Inizio Ispezione 30/01/2020 09:09:37

Richiedente BONDIELLI MARCO

Dati della richiesta

Cognome:
 Nome:

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	29/01/2020
Periodo recuperato e validato dal	01/01/1981 al	30/06/1987

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1981

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita		
Data di nascita	Sesso	Codice fiscale

6.

Luogo di nascita		
Data di nascita	Sesso	Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria.

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
 Trascrizioni vol. 1359 pag. 85

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 29/01/2020 - Periodo recuperato e validato dal 01/01/1981 al 30/06/1987

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

Data 30/01/2020 Ora 09:09:55
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta MS 3946 del 2020
Ricevuta di cassa n. 772
Ispezione n. MS 3954/3 del 2020
Inizio ispezione 30/01/2020 09:09:37

Richiedente BONDIELLI MARCO

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/08/1991 - Registro Particolare 4893 Registro Generale 6650
Pubblico ufficiale ZANNONI ISIO Repertorio 119722 del 22/08/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in COMANO(MS)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/11/1992 - Registro Particolare 7639 Registro Generale 10175
Pubblico ufficiale ZANNONI ISIO Repertorio 127895 del 03/11/1992
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Immobili siti in COMANO(MS)
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/2007 - Registro Particolare 7575 Registro Generale 12234
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 87/46Z del 19/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in COMANO(MS)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1981
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MS 3946 del 2020

Ispezione n. MS 3947/5 del 2020

Inizio ispezione 30/01/2020 08:49:52

Tassa versata € 4,00

Richiedente BONDIELLI MARCO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3239

Registro particolare n. 2012

Presentazione n. 54 del 08/04/1999

Sezione A - Generalità*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 11/09/1997

Numero di repertorio 82/389

Pubblico ufficiale o Ufficio DEL REGISTRO

Codice fiscale -

Autorità emittente

SAZZANA (SP)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 11/04/1996 Successione testamentaria
Rinuncia o morte di un chiamato*Altri dati*

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C.

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili*Unità negoziale n. 1**Immobile n. 1*

Comune	C914 - COMANO	(MS)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	38 Particella	9	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1132 centiare

Immobile n. 2

Comune	C914 COMANO	(MS)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	39 Particella	266	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	180 centiare



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MS 3946 del 2020

Ispezione n. MS 3947/5 del 2020

Inizio ispezione 30/01/2020 08:49:52

Tassa versata € 4,00

Richiedente BONDIELLI MARCO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3239

Registro particolare n. 2012

Presentazione n. 54 del 08/04/1999

Immobile n. 3

Comune	C914 - COMANO		(MS)	
Catasto	TERRENI			
Foglio	39 Particella	269	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	188 centiare

Immobile n. 4

Comune	C914 - COMANO		(MS)	
Catasto	TERRENI			
Foglio	40 Particella	22	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4283 centiare

Immobile n. 5

Comune	C914 - COMANO		(MS)	
Catasto	TERRENI			
Foglio	40 Particella	27	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	9684 centiare

Immobile n. 6

Comune	C914 - COMANO		(MS)	
Catasto	TERRENI			
Foglio	51 Particella	657	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	110 centiare

Immobile n. 7

Comune	C914 - COMANO		(MS)	
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	152	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2903 centiare

Immobile n. 8

Comune	C914 - COMANO		(MS)	
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	161	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 ettari 2526 centiare

Immobile n. 9

Comune	C914 - COMANO		(MS)	
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	203	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4416 centiare

Immobile n. 10

Comune	C914 - COMANO		(MS)	
Catasto	TERRENI			

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MS 3946 del 2020

Ispezione n. MS 3947/5 del 2020

Inizio ispezione 30/01/2020 08:49:52

Tassa versata € 4,00

Richiedente BONDIELLI MARCO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3239

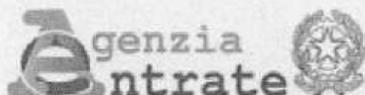
Registro particolare n. 2012

Presentazione n. 54 del 06/04/1999

Foglio	52	Particella	252	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	67 centiare
Immobile n. 11					
Comune	C914 - COMANO TERRENI			(MS)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	267	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	6091 centiare
Immobile n. 12					
Comune	C914 - COMANO TERRENI			(MS)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	58	Particella	20	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	1987 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1					
Comune	C914 - COMANO TERRENI			(MS)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	100	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	3230 centiare
Immobile n. 2					
Comune	C914 - COMANO TERRENI			(MS)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	162	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	2 ettari 3526 centiare
Immobile n. 3					
Comune	C914 - COMANO TERRENI			(MS)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	204	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	2807 centiare
Immobile n. 4					
Comune	C914 - COMANO TERRENI			(MS)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	243	Subalterno	-
Natura	T	TERRENO		Consistenza	1 ettari 3865 centiare
Immobile n. 5					
Comune	C914 - COMANO TERRENI			(MS)	
Catasto	TERRENI				



Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 30/01/2020 Ora 08:55:40

Pag. 4 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MS 3946 del 2020

Ispezione n. M5 3947/5 del 2020

Inizio ispezione 30/01/2020 08:49:52

Tassa versata € 4,00

Richiedente BONDIELLI MARCO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3239

Registro particolare n. 2012

Presentazione n. 54 del 08/04/1999

Foglio	52	Particella	274	Subalterno	-
Natura		T - TERRENO		Consistenza	2360 centiare

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune	C914 - COMANO	(MS)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	51	Particella	980	Subalterno	-
Natura		T - TERRENO		Consistenza	1609 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted] (BA)

Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/14- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 17/280- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/12

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted]

Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/14- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 17/280- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/12

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nato il [redacted]

Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/7

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. M5 3946 del 2020

Ispezione n. M5 3947/5 del 2020

Inizio ispezione 30/01/2020 08:49:52

Tassa versata € 4,00

Richiedente BONDIELLI MARCO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3239

Registro particolare n. 2012

Presentazione n. 54 del 08/04/1999

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 17/140
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SOGGETTO N.1 CONIUGE * N.2 FIGLIA

Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/01/2020 Ora 09:09:00
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta MS 3946 del 2020
Ricevuta di cassa n. 772
ispezione n. M3 3953/3 del 2020
Inizio ispezione 30/01/2020 09:07:17

Richiedente BONDIELLI MARCO

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 29/01/2020

Periodo recuperato e validato dal 01/01/1981 al 30/06/1987

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1981

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

25.

Luogo di nascita		Sesso	Codice fiscale
------------------	--	-------	----------------

Data di nascita

66.

Luogo di nascita		Sesso	Codice fiscale
------------------	--	-------	----------------

Data di nascita

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i risultano:
Trascrizioni vol. 1359 pag. 84

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 29/01/2020 - Periodo recuperato e validato dal 01/01/1981 al 30/06/1987

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

Data 30/01/2020 Ora 09:09:00
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

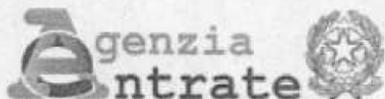
Protocollo di richiesta MS 1946 del 2020
Ricevuta di cassa n. 772
Ispezione n. MS 1953/3 del 2020
inizio ispezione 30/01/2020 09:07:17

Richiedente BONDIELLI MARCO

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/08/1991 - Registro Particolare 4893 Registro Generale 6650
Pubblico ufficiale ZANNONI ISIO Repertorio 119722 del 22/08/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in COMANO(MS)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/11/1992 - Registro Particolare 7639 Registro Generale 10175
Pubblico ufficiale ZANNONI ISIO Repertorio 127895 del 03/11/1992
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Immobili siti in COMANO(MS)
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/1999 - Registro Particolare 2012 Registro Generale 3239
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 82/389 del 11/09/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in COMANO(MS)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1981
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.



Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 27/01/2020 Ora 09:53:28

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. MS 3155 del 2020

Ispezione n. MS 3156/2 del 2020

Inizio ispezione 27/01/2020 09:53:24

Tassa versata € 4,00

Richiedente BONDIELLI MARCO

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10175

Registro particolare n. 7639

Data di presentazione 24/11/1992

Ufficio di MASSA-CARRARA - Trascrizione N. RP 7639 del 1992
 Ispezione MS 3156/2 del 2020

Pag. 2 - segue

CONSERVATORIA DEI R.R. N. DI MASSA



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

Bollo riscosso
 in modo virtuale

NOTA DI TRASCRIZIONE

MODULARIO F. - TASSE - 144

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 24 NOV. 1992	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 12	N. DI REGISTRO GENERALE 10175	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 7639
--	---------------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO													
FORMA DEL TITOLO	ATTO NOTARILE PUBBLICO												
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DEL REFERENDO			127895					
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE)											
	1	ZANNONI ISIO											
	SEDE: COMUNE	PROVINCIA (CITTA)											
	AULLA	MS											
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE													
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE								CODICE				
	DIVISIONE								131				
	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>												
PRESENZA DI CONDUZIONE	SCOPERTA	<input type="checkbox"/>	NEGOLITIVA	<input type="checkbox"/>	ESUMI (O EFFICACIA SULL'ATTO)	INIZIALE	GG	MM	AA	FINALE	GG	MM	AA
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE									ESUMI			
	DESCRIZIONE									ESUMI			
DATA PER ATTI NOTORI CAUSA	DATA DI MORTE	GG	MM	AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA	<input type="checkbox"/>	SOLUZIONE O RISERVA DI UN GIUDIZIO			<input type="checkbox"/>			
ALTRI DATI													
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE								
PARTI LIBERE RIC. QUADRO B (REGOL. N. 1)	QUADRO A		<input type="checkbox"/>	QUADRO B		<input type="checkbox"/>	QUADRO C			<input type="checkbox"/>			
RICHIESTANTI (OP. INTERO O PARZ. SARE. O AUTORE E BENEFIC.)	COGNOME E NOME												

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	6	IMPOSTA IPOTECARIA L.	100000	ESECUTA LA FORMALITÀ	
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	2	PENA PECUNIARIA L.		ESATTE LIRE	
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	1	BOLLO L.	47000		
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	1	DIRITTO SCRITTURATO L.		N. CONSERVATORIO	
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.	23000		
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.	170000	TIMBRE A CALENDARIO	077083

QUADRO C - SOGGETTI

PROGRESSIVO SOGGETTO	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (C/DIVINE)		PROG.
	COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE D' STATO/ESTERO DI NASCITA		
CODICE FISCALE	REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE				PROG. PER L'AVVIAZIONE MODIFICAZIONE	
	C/S/P PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD. MUN. VR.	PREZZO O VALORE		

A FAVORE

PROG.	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RS.	PREZZO	PROG.
1	1 / 1	P. PROPRIETA'	01			000 1
2	1 / 6	P. PROPRIETA'	01			000 2
3	1 / 6	P. PROPRIETA'	01			000 2
4	1 / 6	P. PROPRIETA'	01			000 2
5	1 / 6	P. PROPRIETA'	01			000 2
6	1 / 6	P. PROPRIETA'	01			000 2
7	1 / 6	P. PROPRIETA'	01			000 2

CONTRO

PROG.	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RS.	PREZZO	PROG.
1	8 / 14	P. PROPRIETA'	01			000 7
2	1 / 14	P. PROPRIETA'	01			000 7
3	1 / 14	P. PROPRIETA'	01			000 7
4	1 / 14	P. PROPRIETA'	01			000 7
5	1 / 14	P. PROPRIETA'	01			000 7
6	1 / 14	P. PROPRIETA'	01			000 7
7	1 / 14	P. PROPRIETA'	01			000 7

077084

