

Parma 12/09/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
TRIBUNALE DI LATINA  
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FALLIMENTO: N.113/13 di [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato Dott. Francesco Cina  
Curatore Avv. Vincenzo Manciocchi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Conulente Tecnico Geom. Marina Marchinetti

Nomina del Giudice 06/09/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Quesito come da incarico

Immobile ubicato in Fontevivo Strada per Bianconese, 8



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

①

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 1) **Premessa**  
Incarico ricevuto con nomina del Giudice Dott. Francesco Cina per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari di proprietà della Ditta [REDACTED]
- 2) **Descrizione dei beni e ubicazione**  
In data 20/02/2020 , è stato eseguito il sopralluogo esterno al fabbricato oggetto di Valutazione: fabbricato da terra a tetto con piccola porzione di area , come citato nel verbale di incarico, immobili nel comune di Fontevivo, Loc. Bianconese, Strada Bianconese, 8 e precisamente:

**2.1) Ditta intestataria**

Attualmente la ditta intestataria degli immobile è :  
soc. [REDACTED]

L'intero complesso con porzione di area, oggetto di valutazione è pervenuto alla Ditta [REDACTED] per atto di acquisto dai sig. ri Andina Francesco, Andina Lorenzo e Chierici Nadia con atto Dr. Dallatana redatto in data 17/06/1999 rep. 75859 reg a Parma il 5.7.99 n. 3851 trascritto a Parma il 25/06/1999 RP 7017, successivamente la ditta [REDACTED] ha ceduto alla ditta Immobiliare Vecchio Mulino srl con sede in Noceto, l'intero complesso con atto dr. M. P. Salsi redatto in data 19/12/2008 rep. 36669 Trasc. A Parma il 23/12/2009 RP 20165.

Con atto Giudiziario del 02/08/2018 rep. 2031/2018 Tribunale di Parma, viene trascritta risoluzione del contratto di vendita, cioè l'atto di vendita redatto dal Not. M.P.Salsi del 19/12/2008, tra le soc. Immobiliare il Vecchio Mulino srl e la soc. [REDACTED] riconducendo così la proprietà alla soc. [REDACTED]

**2.2) Stato Immobile**

L'immobile allo stato attuale risulta un fabbricato da terra a tetto con area cortilizia su tutti i lati, oltre ad una piccola porzione di area fronte strada, in cattive condizioni, lo stato dei luoghi presenta un fabbricato con lavori in corso, ma da anni lasciati incompleti, per l'incuria non sono più presenti le tipologie iniziali di suddivisione o di destinazione, lo stato attuale è un cantiere in degrado, con lavori di demolizioni lasciate in stato pericoloso, con alcuni lavori di scavo non completati, quindi tutto il cantiere risulta in stato di degrado totale con erbacce, deposito di detriti, delimitato con tavella rosso/bianca di cantiere per segnalare l'eventuale pericolo.

Lo stato dei luoghi è delimitata con tavella banco rossa, in parte recintata con pannelli da cantiere, in parte con pannelli metallici chiusi con lucchetti, le porte principali su strada sono chiuse con pannelli di legno inchiodati, quindi il lotto risulta inaccessibile da parte di terzi.

2

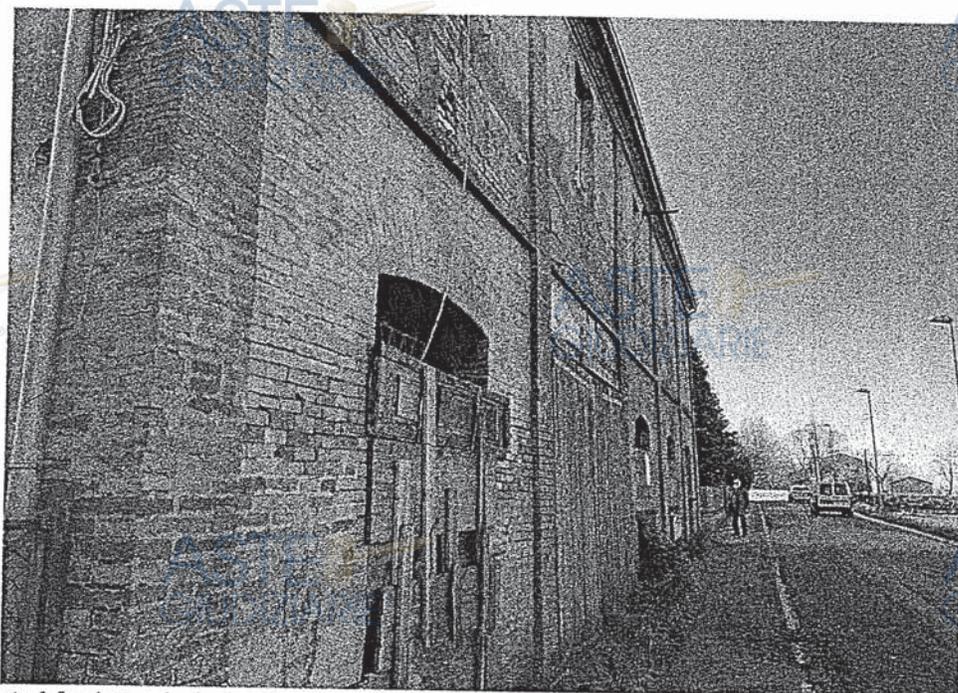


Foto 1 facciata principale

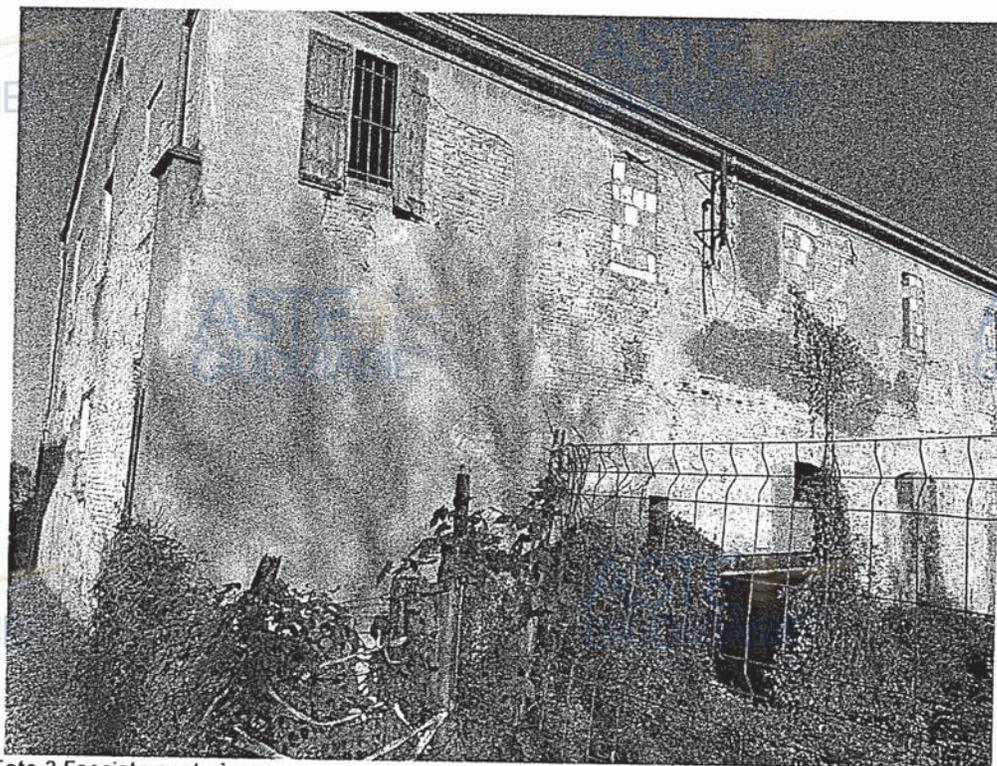


Foto 2 Facciata posteriore

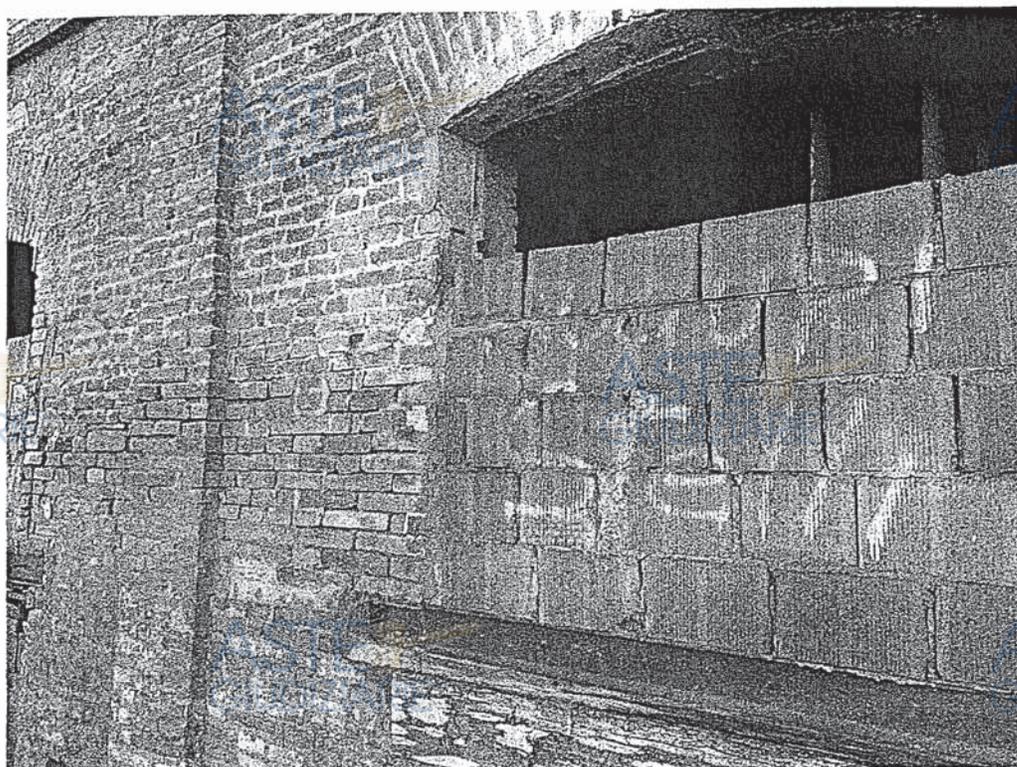


Foto 3 particolare tamponature

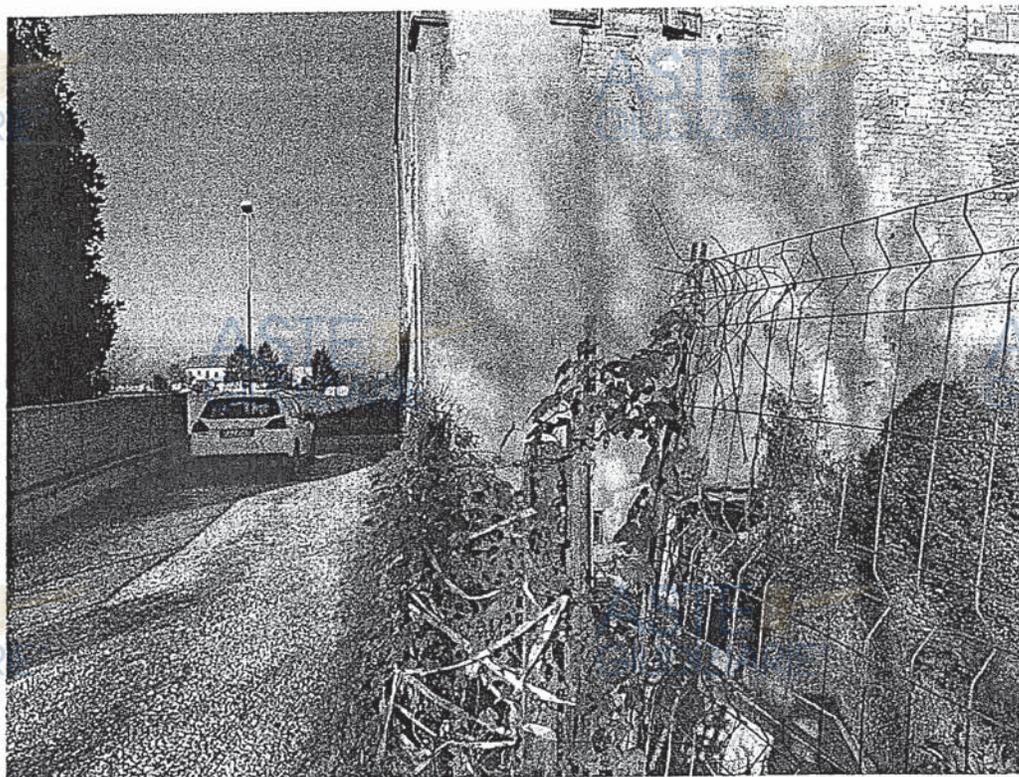


Foto 4 particolare recinzione



Particolare recinzione

Fabbricato da terra a tetto, composto da n. 5 unità, 3 unità a destinazione abitativa distribuite su piano terreno e primo, e da 2 unità, 1 a destinazione deposito, ed 1 a destinazione laboratorio artigianale, entrambi al piano terreno  
Il lotto, area con su costruito il fabbricato, risulta posizionato fronte strada, strada Bianconese, strada comunale di modeste dimensioni, con solo marciapiede di proprietà, mentre l'accesso avviene sui lati est ed ovest, stradello di accesso, sul lato sud, porzione di area di modeste dimensioni (in totale degrado), confinante a pochi metri con il canale Recchio, dove dovrebbero essere posizionata l'area cortilizia dell'edificio.

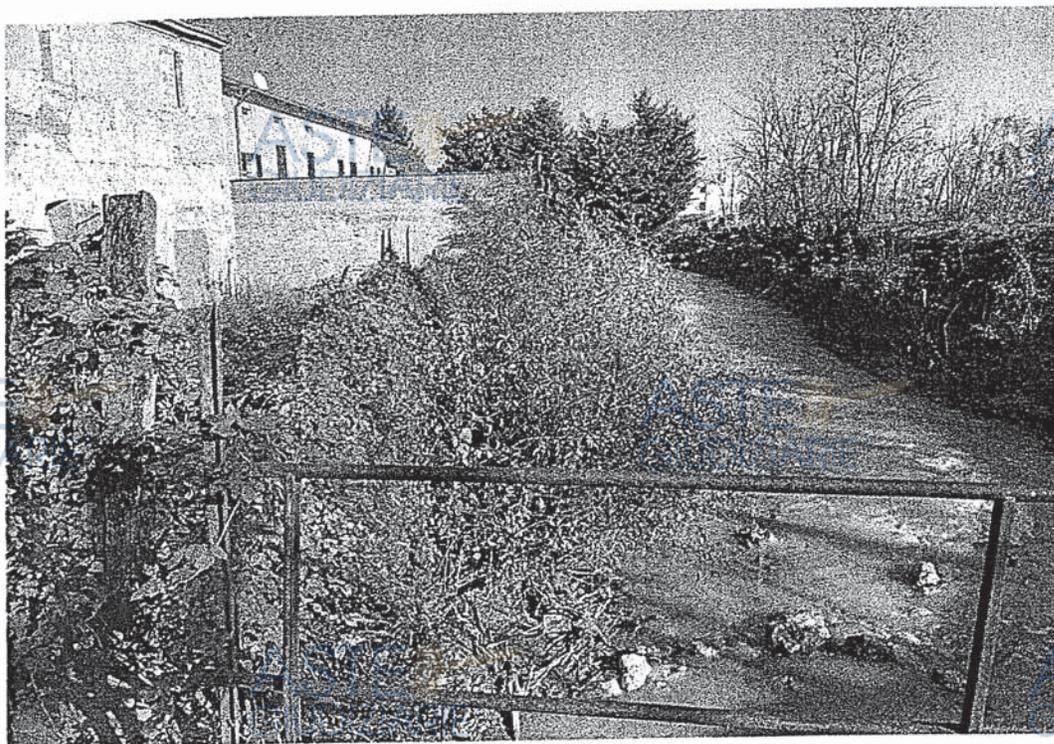


Foto 5 Canale lato sud

La facciata fronte strada da cui erano previsti gli accessi alle varie unità, è in pessime condizioni con finestre e porte tamponate o in muratura o con ferri da cantiere, copertura in legno e coppi in parte ammalorata.

I lavori di ristrutturazione avviati riguardano scavi nelle porzioni sotterranee per l'eliminazione dell'umidità risalente, la demolizione interna sia della pareti che dei solai intermedi.



Foto facciata su strada

6

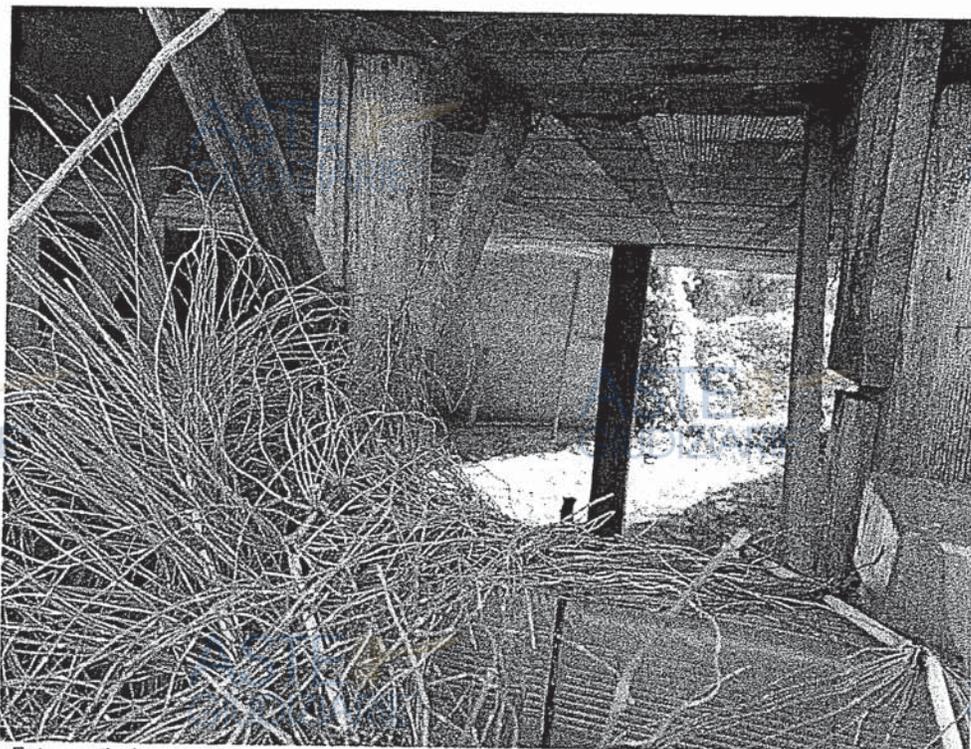


Foto particolare interni

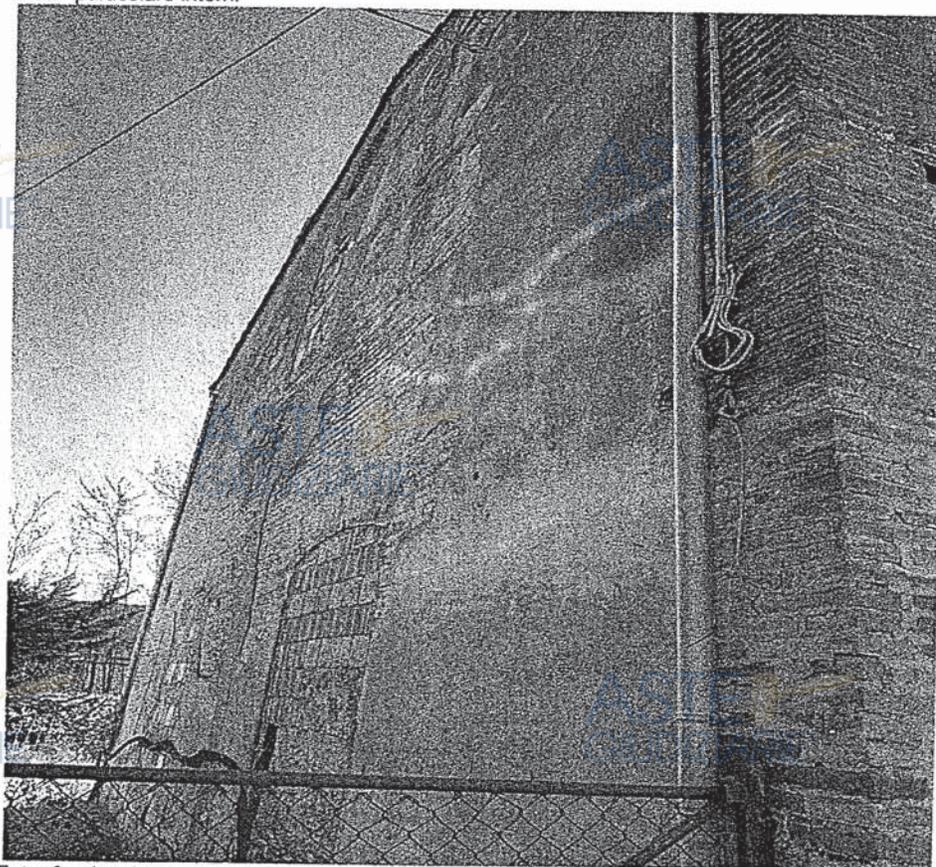


Foto facciata lato est

7

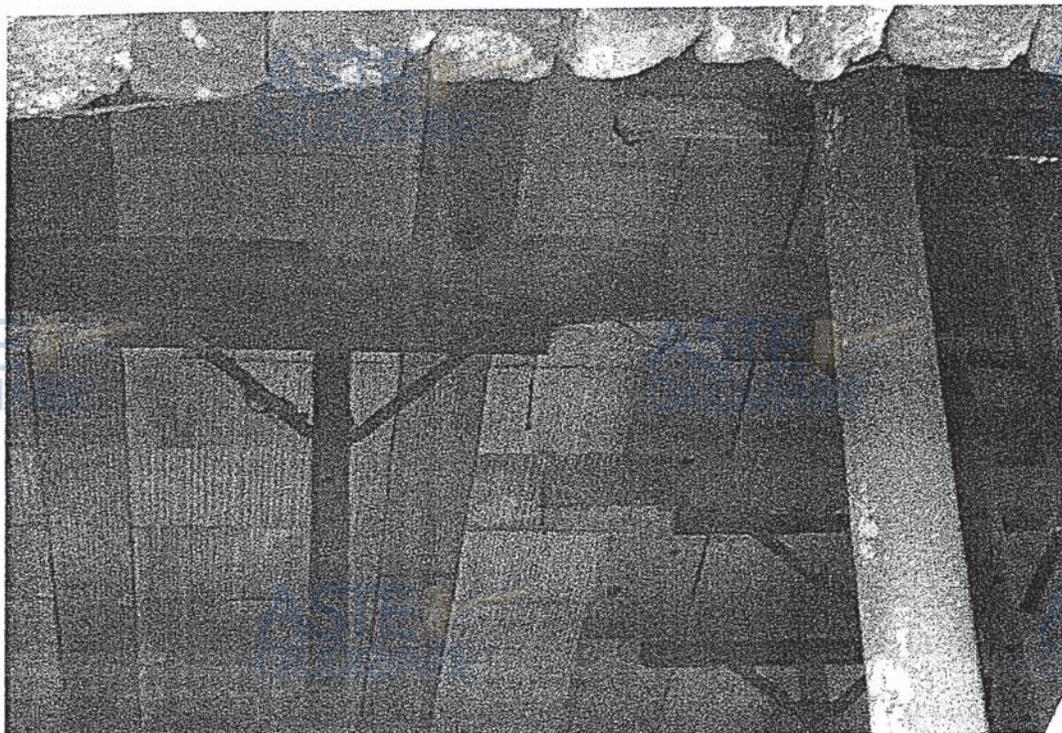


Foto Particolare interno

2.3)

## Dati Catastali

L immobile risulta accatastato al Catasto fabbricati del Comune di Fontevivo  
NCEU:

- F. 18 mapp. 2 sub. 7 Strada Ponte Recchio, (PT) cat.C/3 cl.5 mq.87 Rc.354,96
- F. 18 mapp. 2 sub.8 Strada Ponte Recchio (PT) cat.C/2 cl.3 mq.77 Rc. 167,02
- F. 18 mapp. 2 sub. 9 Strada Ponte Recchio (PT) cat.A/4 cl. 2 V:2,5 Rc. 111,04
- F. 18 mapp. 2 sub. 10 Strada Ponte Recchio (P1) cat.A/4 cl.3 V.5,5 Rc. 284,05
- F. 18 mapp. 2 sub. 11 Strada Ponte Recchio (P1) cat.A/4 cl.3 V.5,0 Rc. 258,23

Catasto Terreni del Comune di Fontevivo

- F. 17 mapp. 169 semin. arb. Ha.00 05.05 Rd. 4,48 Ra 5,22
- F.17 mapp. 170 semin. arb. Ha.00.00.18 Ed, 0.16 Ra, 0,19
- F.18 mapp. 2 E.U., Ha. 00.05.00.

2.4)

## Dati Urbanistici

L edificio in oggetto, composta da n. 3 unità abitative, un locale magazzino ed un locale laboratorio, risulta costruito in da antecedente il 01.09.67,

Successivamente risultano presentate altre pratiche tecniche:

Condono Edilizio Legge 47/85 del 28/02/1985,

Pratica N. 4042 Presentata in data 19/06/1986, rilascio di autorizzazione a sanatoria in data 25/11/1991, riguardante modifiche prospettiche, e diversa distribuzione interna, intestata ad Andina ed altri;

Conc. Ed N. 78 rilasciata in data 3/08/2001 per la trasformazione in n. 2 unita abitative da terra a tetto, intestata alla ditta [REDACTED] oneri non pagati risulta ingiunzione mancato pagamento in data 19/12/2005;

Successivamente la ditta [REDACTED] presentava istanza di ristrutturazione edilizia Pratica Prot. N. 1744 del 14/02/2009, ma in data 02/11/2009 il Comune di Fontevivo comunicava il parere sfavorevole, per inosservanza delle norme di Vincolo paesaggistico e di diritti di visuale libera.

Come da PSC e tav. Rue del Comune di Fontevivo

L'edificio è identificato in sub ambito RES2 - Sub ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità - Art. 170 delle NTA del RUE;

2. Nel sub ambito RES2 sono ammessi tutti gli interventi - art 170 punto 4 delle NTA;

3. L'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,5 mq/mq;

4. L'edificio rientra nella fascia di rispetto corsi d'acqua pubblici (150m) - Dlgs 42/2004 - art. 269 del RUE. Per tali motivi e considerando la condizione in cui versa l'edificio, ai sensi del D.lgs 42/2004 e DPR 31/2017, la demolizione è soggetta ad autorizzazione paesaggistica ordinaria, anche se prevista la ricostruzione;

5. Occorre precisare nella richiesta di autorizzazione paesaggistica che si tratta di somma urgenza ai sensi dell'art. 163 del Dlgs 50/2016;

6. Con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

### 3) Valutazione Immobile

La valutazione dell'immobile viene eseguita sulla base dello stato attuale, dei vincoli esistenti e della tipologia dell'immobile con la destinazione attuale:

- Calcolo Superficie commerciale
- Abitativo al piano terreno mq. 42,56 (abitazione)
- Abitativo al piano primo mq. 227,80 (abitativo)
- Accessori al piano terreno mq. 187,50 (laboratori deposito)
- Locale sottotetto mq. 227,80 (sottotetto)

Area esterne compreso il sedime del fabbricato mq. 500,00

Area individuaa come seminativo mq. 513,00

Equiparazione delle superfici ( coefficienti di ragguglio)

abitativo mq. 270,36 x 1,00= mq. 270,36  
 accessori mq. 187,50 x 0,33= mq. 61,88  
 sottotetto mq. 227,80 x 0,20= mq. 45,56

superficie totale mq. 377,80

L'area esterna al fabbricato e quella ubicata oltre la strada, ora utilizzata come interscambio sulla strada visto la modesta dimensione, viene considerata in modo convenzionale, pari al 5% della superficie.

mq. 1.023 x 5%= mq. 51,15

Superficie totale per il calcolo mq. 428,95

3.1) Calcolo valore

Il calcolo del valore dell'immobile puo essere espresso sulla base di comparabili , Perizia MCA, oppure, per valore di ricostruzione o con metodo per Expertise.

Le considerazioni da farsi prima di esprimere un valore di mercato, sono diverse, la porzione è un fabbricato in cattivo stato di manutenzione , con lavori iniziati e mai terminati, con uno stato di manutenzione assai precario, l' area esterna risulta completamente abbandonata, con macerie in deposito, quindi il luogo deve essere bonificato, sterpaglie alte con difficoltà ad essere potate e tagliate vista la presenza delle macerie a terra, lo stato di abbandono della struttura interna, con solai in laterizio lasciati " non intonacati" quindi soggetti all' aggressione degli eventi meteorici, quindi nel tempo hanno perso di consistenza e di solidità, gli eventi atmosferici hanno influito in modo negativo sulle strutture lasciate incomplete.

Quindi la valutazione è quella di considerare il valore di costruzione, con demolizione totale dell'immobile e la sua ricostruzione a nuovo, così da eliminare ogni problematica strutturale, inoltre se i lavori dovessero essere eseguiti alla data odierna, bisognerebbe eseguire interventi di consolidamento sismico e di contenimento energetico, quindi utilizzando la costruzione attuale sarebbe assai dispendioso, rispetto ad una ricostruzione totale, mantenendo , come previsto della Norme del RUE la sagoma esterna e la volumetria esistente .

10

Il metodo da adottare, per la valutazione, potrebbe essere il metodo per costo di costruzione, ma anche il valore per comparabili di fabbricati similari posti in vendita a lavori finiti, in quanto è il mercato che poi determina il vero valore di vendita finale.

Quindi, tenendo conto dell'ubicazione, paese di Fontevivo, loc. Ponte Recchio, località in prossimità della strada provinciale per Fontevivo, ed a poca distanza dal casello Autostradale Parma Ovest, della tipologia del fabbricato, la possibilità di ricavare in futuro n. 2 porzioni da terra a tetto con accesso indipendente, il mercato propone un prezzo di vendita di fabbricati di nuova costruzione ad un Valore al mq. di €. 1900/1995,00 max.

Valore Medio proposto dalla pubblicazione dei Valori Medi Immobiliari sono: di €. 1.185,00 medio.. ( da €/mq. 328,00 a €/mq. 1.995,00)

Il costo di costruzione medio per eseguire l'opera sarebbe di €. 1.400,00/1.500/mq.

Valore per costo di costruzione

Il valore al mq. del fabbricato a lavori finiti potrebbe essere di  
Mq. 377,80 x €. 1.450,00 = € 547.810,00

Costo di sgombero e demolizione dell'edificio esistente computato a corpo  
€. 85.000,00 circa.

Il valore di vendita dell'immobile di cui a perizia

Prezzo di vendita dell'Immobilabile ( n. 2 unità ) a lavori finiti

Mq. 377,80 x €/mq. 1.900,00

€. 717.820,00

Valutazione Finale considerando le spese per la realizzazione dell'opera ed il valore di vendita dell'immobile finito:

Fabbricato da terra a tetto

. costo di costruzione €. 547.810,00

- Oneri di costruzione €. 25.000,00

- Lavori di sgombero €. 85.000,00

- Oneri finanziari Impresa 5% €. 27.390,00

Totale lavori per la nuova costruzione €. 685.200,00

N.2 abitazioni da terra a tetto con area e locali accessori:

Valore di vendita a lavori finiti €. 717.820,00

L'incidenza del terreno sull'intera operazione sarebbe, quindi  
valore del terreno scomputando

Oneri e spese di demolizione 685.200,00 / mq. 377,80 €/mq. 1.813,65

Valore al mq. della vendita dell'edificio €./mq. 1.900,00.

Quindi l'incidenza del terreno sull'operazione è di € 86,35 x mq.500,00 € 43.175,00

Valutando che i lavori risultano eseguiti al 5%

Valore opere allo stato attuale , € 547.810,00 x 5% € 27.390,00

Considerando che la porzione di terreno di mq. 513,00 può essere considerata come

porzione da adibire a parcheggio Valore al mq. 10,00/mq.

Mq. 513 x €/mq. 10,00 € 5.130,00.

Valore dell'area con il fabbricato € 75.695,00

Bisogna comunque tenere conto che il cantiere è da tempo lasciato inattivo e che per poterlo riaprire bisognerà presentare nuove pratiche urbanistiche , ormai decadute quindi potrebbero esserci eventuali costi aggiuntivi,

Valore terreno con fabbricato € 75.695,00

**Arrotondato € 76.000,00**

Il tecnico incaricato  
Geom. Marina Marchinetti

iscritta all'Albo dei geometri di Parma al n. 1897  
iscrizione REV- IT-CNGeGL /2023/25

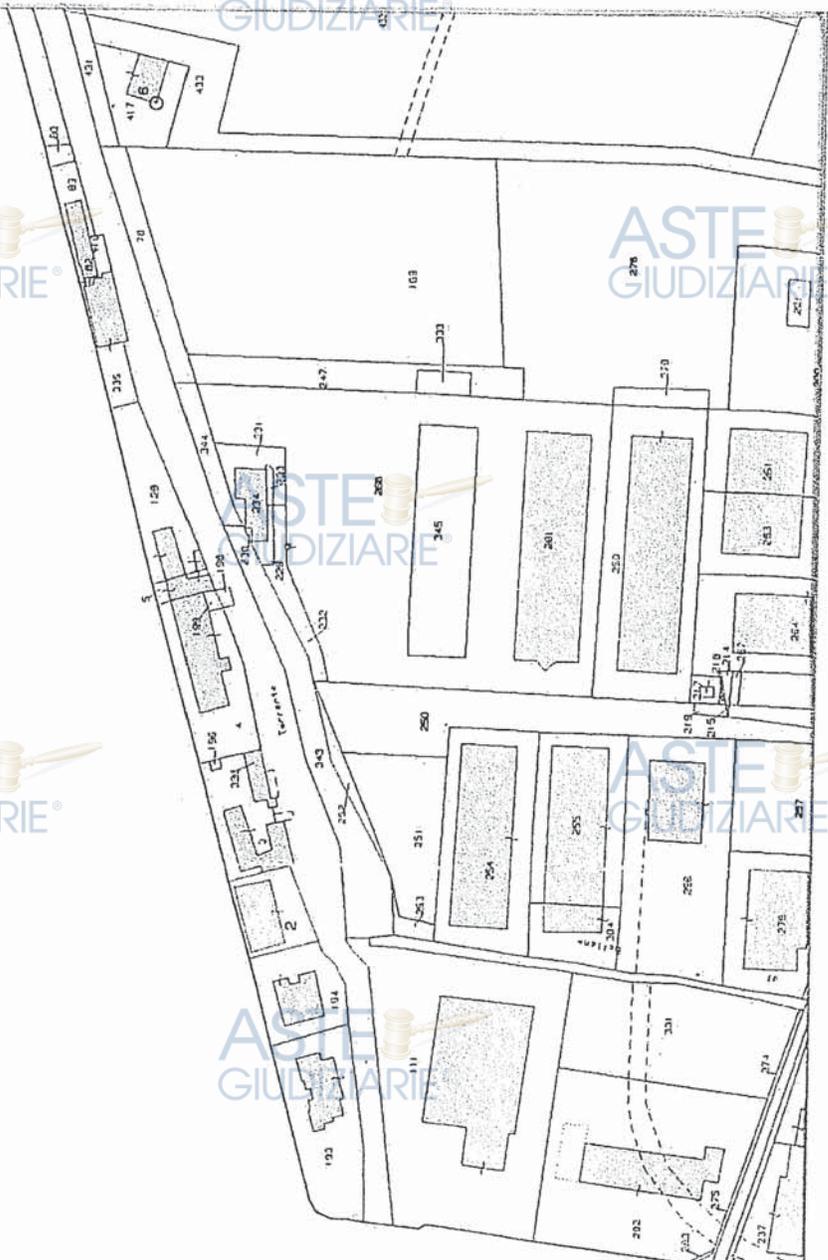
Allegati

Estratto di mappa NCT comune di Fontevivo

Planimetrie catastale fabbricato in Fontevivo

Copia pratiche edilizie

Visura catastale aggiornata.



13





**Comune di Fontevivo**  
 Provincia di Parma  
 Ufficio Tecnico

**Concessione per eseguire attività edilizia  
 o di trasformazione urbanistica**

Concessione Edilizia n° 78

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

Vista la domanda presentata in data 18 Luglio 2000, Prot. n° 6377, ed integrata in data 1° Dicembre 2000, Prot. n° 10743,

da: "4R Costruzioni S.r.l." - C.F. 01783980590

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

geom. Mari Gilio - C.F. MRA GLL 60418 F914W  
 Ing. Cicariello Gaetano - C.F. CCT GTN 58E29 F839Z

la Concessione Edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno disinto al Catasto al Foglio 2, Mappale 18,

i lavori di: Ristrutturazione di edificio esistente

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al Verbale n° 77, del 28 Settembre 2000;

Visto il parere Igienico-Sanitario del preposto servizio dell'AUSL (Unità Sanitaria Locale) di Parma - Sede Territoriale di Fidenza, del 20 Settembre 2000;

Visto il parere favorevole dell'ARPA, del 13 Dicembre 2000, Prot. n° 1816/ST;

Visti i regolamenti comunali di igiene e polizia urbana;

Viste le Leggi: n° 1150, del 17 agosto 1942; n° 765, del 6 agosto 1967; n° 10, del 28 gennaio 1977 e successive modificazioni e aggiunte;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Vista la Legge 28 febbraio 1985, n° 47;

Vista la Legge 9 gennaio 1989, n° 13; il D.M. 14 giugno 1989, n° 236 e successive modificazioni e aggiunte;

Viste le vigenti Leggi Regionali in materia;

I lavori di cui alla presente Concessione ai sensi dell'art. 4 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, dovranno essere iniziati entro 1 anno dalla data del rilascio della presente e precisamente entro il 3-1-6-2007, pena la decadenza, ed entro 3 anni dalla data di inizio lavori dovranno essere ultimati e l'opera riconosciuta abitabile o agibile a norma delle vigenti disposizioni in materia.

Avverso il presente provvedimento è possibile ricorrere al T.A.R. entro 60 giorni, e al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Dalla Residenza Municipale li, - 1 FEB 2001

Il Responsabile del Settore

geom. Giorgio Mori

**CONCESSIONE ONEROSA**

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente Concessione, la Ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione (art. 5), mediante versamento di £ 15.052.153 (50 %) bolletta del tesoriere n° 715 del 03-06-2007, e mediante pagamento (50 %) presso l'Ufficio Tecnico del 03-06-2007

b) per quanto riguarda la corresponsione commisurata al contributo commisurato al costo di costruzione (art. 6), mediante versamento di £ 5.489.616 (50 %) bolletta del tesoriere n° 715 del 03-08-2007, e mediante pagamento (50 %) presso l'Ufficio Tecnico del 03-08-2007

**CONCESSIONE GRATUITA**

Dato atto che le opere oggetto della presente Concessione sono comprese tra quelle previste all'art. 9, della Legge n° 10, del 28 gennaio 1977.

**CONCESSIONE CONVENZIONATA**

Dato atto che, il concessionario ha stipulato ai sensi dell'art. 7 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, Convenzione/Atto unilaterale d'obbligo che forma parte integrante della presente.

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi, 03-08-01 l'originale della presente Concessione con n° 10 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

IL DICHIARANTE  
 4R COSTRUZIONI S.r.l.  
 LA LEGALIZZAZIONE UNICO

15



1/3) Per le costruzioni eseguite in difformità dalla Concessione Edilizia, trova applicazione la Legge 28 febbraio 1985, n° 47;

1/4) Il rilascio della Concessione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il medesimo intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.), in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi o regolamenti;

1/5) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: *Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - Estremi della presente Concessione*;

1/6) Nel caso di sostituzione dell'Impresa o del Direttore dei Lavori, il titolare della Concessione dovrà darne comunicazione immediata all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavorata parte di un tecnico competente iscritto all'Albo Professionale;

1/7) La presente Concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto;

1/8) E' fatto obbligo di rispettare le prescrizioni di cui:

- a) alla Legge 9 gennaio 1991, n° 10, nonché tutte le Leggi e regolamenti vigenti in materia di contenimento del consumo energetico;
- b) al D.M. 16 maggio 1987, n° 246, recante: "Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione", nonché tutte le norme vigenti in materia di sicurezza e antincendio;
- c) al D.M. 20 novembre 1987, recante: "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento" e successive modifiche ed integrazioni;
- d) alla Legge 9 gennaio 1989, n° 13, ed al D.M. 14 giugno 1989, n° 236, recante: "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";
- e) alla Legge 5 marzo 1990, n° 46 e seguenti;

1/9) Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi vecchi;

2/0) Gli effluenti del degrassatore dovranno essere sottoposti al trattamento nella fossa Imhoff.

IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

**C O N C E D E**

alla Ditta: "4R Costruzioni S.r.l.",

di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché ricerca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni sopra riportate.

Vista la Legge 9 gennaio 1991, n° 10 e seguenti;

Vista la Legge 5 marzo 1990, n° 46 e seguenti;

Viso che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie è consentita, per la progettata opera, la seguente destinazione d'uso: *Residenziale*

Richiamato l'obbligo del titolare della presente Concessione, di uniformarsi alle seguenti:

PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI E PARTICOLARI

- 1) Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) I diritti dei terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
- 3) Deve in ogni caso evitarsi di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere opportunamente recintato;
- 5) Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'Ufficio Comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 7) Gli assiti o altri ripari che costituiscono la recinzione di cui al Punto 4, debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc., che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9) L'allienamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un incaricato dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore Lavori;
- 10) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla Legge;

1/1) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle strutture in conglomerato cementizio (normale e precompresso) e metalliche. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, dovrà essere trasmessa copia della denuncia presentata al Servizio Difesa del Suolo di Parma per le strutture suddette;

1/2) Il titolare della Concessione, il Committente, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori, sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente Concessione;

17





## COMUNE DI FONTEVIVO

C. F. 00429190341

PROVINCIA DI PARMA

C.A.P. 43010

AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA  
(ai sensi del capo IV della Legge 28/02/1985 n. 47)

## I L S I N D A C O

VISTA la domanda di sanatoria edilizia presentata dal Sig.

in data 19.6.1986 n. 4042 di protocollo  
generale e n. 247 al registro dei condoni onerosi;

Considerato che la richiesta di concessione in sanatoria  
concerne Modifica di prospetto per apertura di finestra  
in una abitazione. Modifica di prospetto per modifica alle  
aperture in una U.I. ad uso artigianale.

sito in Fontevivo Via Bianconese 8 Fg. 18  
Mapp. 2 ) composto da n. 4 vani  
utili, n. 4 vani accessori, n. 4 altri  
vani ed avente una superficie coperta di mq. 4 e una  
superficie utile di mq. 4 ed un volume di  
mc. 4.

Preso atto che il richiedente dichiara di  
essere Proprietario  
dell'area/immobile su cui è stato realizzato l'intervento;

Visto l' ATTO DI DETERMINAZIONE DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO  
DI SANATORIA regolarmente redatto e notificato al  
richiedente;

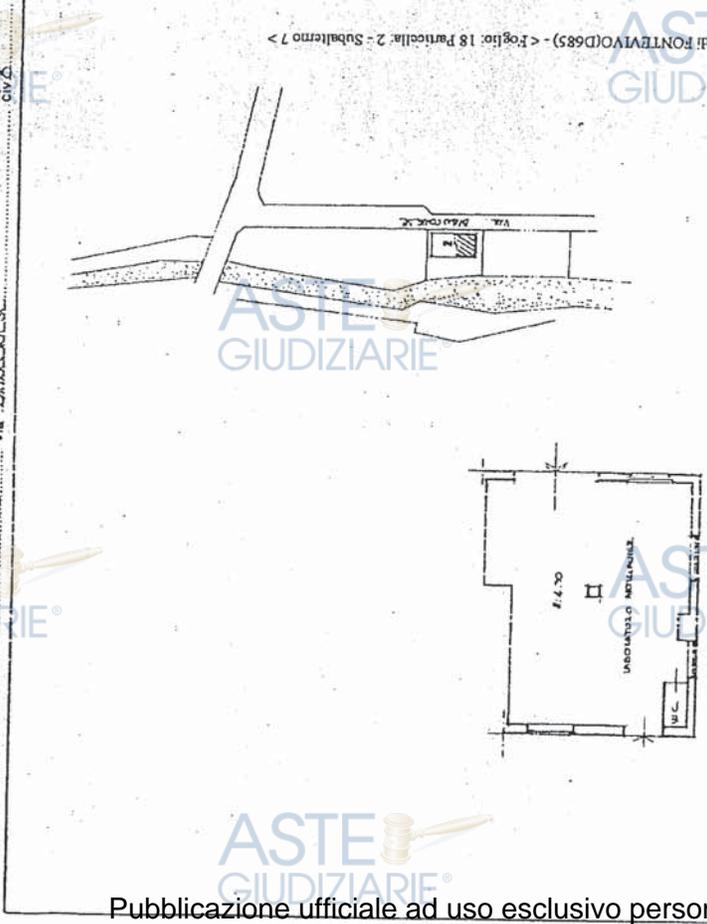
Vista la documentazione che attesta l'avvenuto intero  
versamento delle somme dovute per l'oblazione;

Considerato che è stato assolto quanto previsto dalla L.R.  
n. 20 del 06/05/1985;



MODULARIO F. NO. 10000-001  
 Foto presentazione: 22/07/1992 - Data: 20/07/2019 - n. PR(013) 533 - Richiedente MARCHINETTI MARINA - Ultima Planimetria in atti  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD 13-4-1938, n. 662)  
 Planimetria di u.t.u. in Comune di BARONISSI via BARONISSE

URE  
 250



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

2.05.1992

Uffici Planimetria in atti

10000

2

Compilato da: ESTR. C. S. R. S. D. (L. 00000)  
 Data: 20/07/2019 - Data: 20/07/2019  
 Comune: MARCHINETTI MARINA - Ultima Planimetria in atti  
 Foglio: 10000 - Particella: 10000  
 Firma: Michele M. M. M.



MODULARIO F. 107 1102 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mno. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETI-LEGGI 12 APRILE 1930, N. 658)

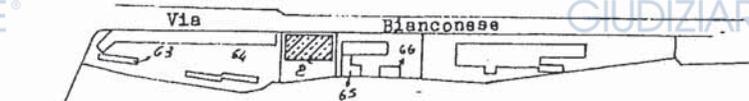
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FONTEVIVO Via BIANCONESE - N° 8

Ditta .....

Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di P.A.R.M.A.



PIANO TERRA - H.4,30



PLANIMETRIA SCALA DI 1:2.000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

SOSTITUZIONE PLANIMETRIA PER FRAZIONAMENTO - FOGLIO 18, MAPPA 2 SUR. 2 - Partita 12 - Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 26/07/2019 - Comune di FONTEVIVO (0685) - Foglio 18 Particelle: 2 - Subalterno 8 - STRADA PONTE RECCHIO piano: T.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 3/6/1986  
PROT. N° 5954

NUMERO 18  
MISURA 2  
SUE ALTERNATIVE 8

Compilata dal GEOMETRA GIUSEPPE ADANI  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di PARM.  
DATA 3-6-1986  
Firma: [Signature]

23



MODULARIO  
F. 710 (ant. 497)



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

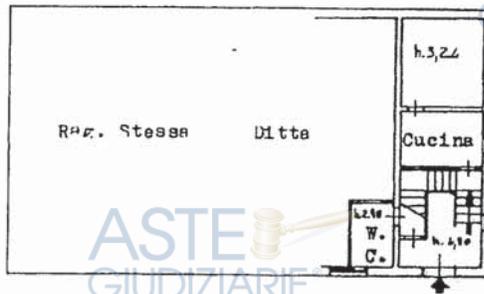
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1976, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FONTEVIVO Via BIANCONESSI No. 8

Ditta: \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PARMA



PIANO TERRA



PLANIMETRIA SCALA DI 1:2.000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SOSTITUZIONE PLANIMETRIA PER FRAZIONAMENTO. FOGLIO 18, MAPPA 2 - SUP. 2 - PARTITA 12 -  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2019 - Comune di FONTEVIVO (D685) - < Foglio: 18 Particella: 2 - Subaltemo 9 >  
STRADA PONTE RECCHIO piano: 1:

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 5954/ac

FOGLIO 18

MAPPA 2

SUBALTEMO 9



Compilato dal GEOMETRA

GIUSEPPE ADANI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di PARMA

DATA 8 GIUGNO 1986

Firma: \_\_\_\_\_

25



26



MODULARIO F. 19 (ed. 4/97)



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

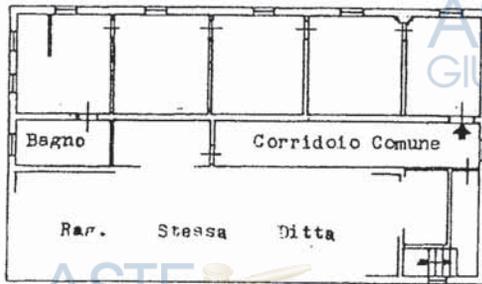
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1978, N. 459)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S.V.I.V.G. Via BIANCONASSA -

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PARMA



BIANCONASSA - H.2.90



PLANIMETRIA SCALA DI 1:2.000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SOSTITUZIONE PLANIMETRIA PER FUSIONE FOGLIO 18, MAPP. 2 SUB. 4 e 6 - Partita 12 - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2019 - Comune di FONTEVIVO(D685) - Foglio: 18 Particelle: 2 - Subalterno 10 > STRADA PONTE RECCHIO piano: 1.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 5924

FOGLIO 18  
MAPP. 2  
SUB. 4 e 6

Compilata dal GEOMETRA GIUSEPPE ADANI  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di PARMA  
DATA 3 GIUGNO 1985  
Firma: [Signature]

27



28







30



Vista la Legge 9 gennaio 1991, n° 10 e seguenti;

Vista la Legge 5 marzo 1990, n° 46 e seguenti;

Visto che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie è consentita, per la progettata opera, la seguente destinazione d'uso: *Residenziale*

Richiamato l'obbligo del titolare della presente Concessione, di uniformarsi alle seguenti:

PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI E PARTICOLARI

- 1) Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) I diritti dei terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
- 3) Deve in ogni caso evitarsi di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere opportunamente recintato;
- 5) Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'Ufficio Comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 7) Gli assiti o altri ripari che costituiscono la recinzione di cui al *Punto 4*, debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc., che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9) L'allienamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un incaricato dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore Lavori;
- 10) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla Legge;
- 11) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle strutture in conglomerato cementizio (*normale e precompresso*) e metalliche. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, dovrà essere trasmessa copia della denuncia presentata al *Servizio Difesa del Suolo di Parma* per le strutture suddette;
- 12) Il titolare della Concessione, il Committente, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori, sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente Concessione;

31

13) Per le costruzioni eseguite in difformità dalla Concessione Edilizia, trova applicazione la Legge 28 febbraio 1985, n° 47;

14) Il rilascio della Concessione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il medesimo intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.), in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi o regolamenti;

15) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: *Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - Estremi della presente Concessione*;

16) Nel caso di sostituzione dell'Impresa o del Direttore dei Lavori, il titolare della Concessione dovrà dare comunicazione immediata all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavorata parte di un tecnico competente iscritto all'Albo Professionale;

17) La presente Concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto;

18) E' fatto obbligo di rispettare le prescrizioni di cui:

- a) alla Legge 9 gennaio 1991, n° 10, nonché tutte le Leggi e regolamenti vigenti in materia di contenimento del consumo energetico;
- b) al D.M. 16 maggio 1987, n° 246, recante: "*Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione*", nonché tutte le norme vigenti in materia di sicurezza e antincendio;
- c) al D.M. 20 novembre 1987, recante: "*Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudi degli edifici in muratura e per il loro consolidamento*" e successive modifiche ed integrazioni;
- d) alla Legge 9 gennaio 1989, n° 13, ed al D.M. 14 giugno 1989, n° 236, recante: "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*";
- e) alla Legge 5 marzo 1990, n° 46 e seguenti;

19) Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi vecchi;

20) Gli effluenti del degrassatore dovranno essere sottoposti al trattamento nella fossa Imhoff.

IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

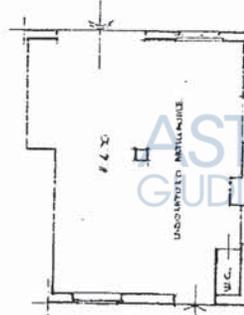
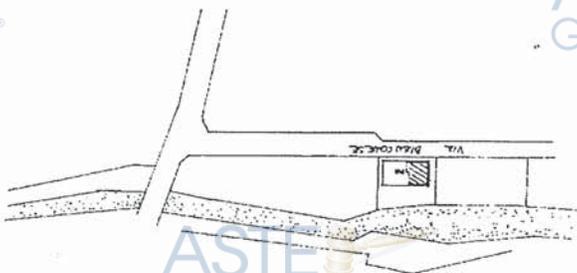
**CONCEDE**

alla Ditta: "*4R Costruzioni S.r.l.*";

di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché fiesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni sopra riportate.



MOD. BH (CE)  
 LIRE 250  
 Catasto Edilizio Urbano (RDL 13-4-1939, n. 662)  
 via ...  
 CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662)  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 MOD. BH (CE)  
 LIRE 250



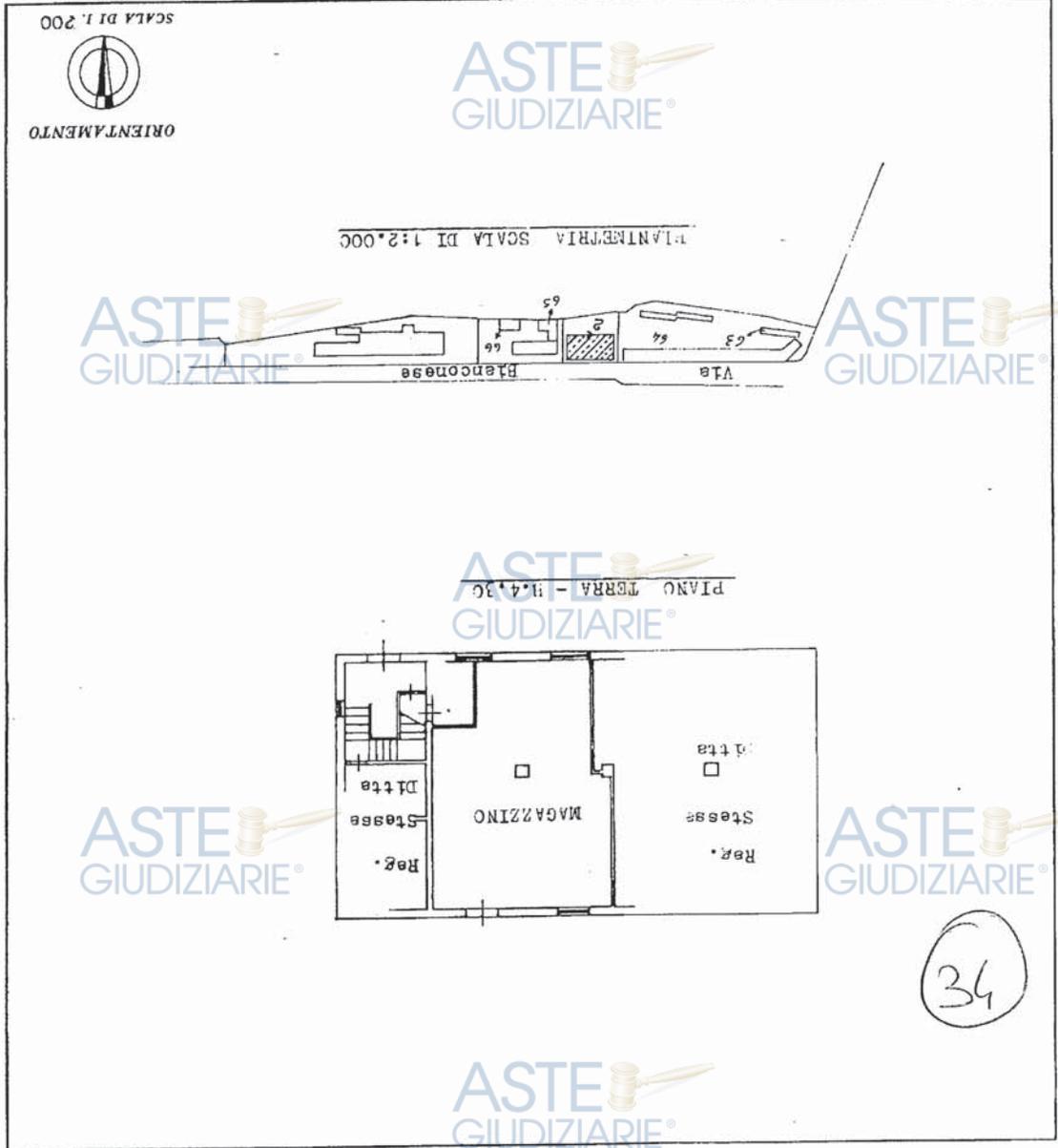
SCALA DI 1:250  
 RISERVATO ALL'UFFICIO  
 21.08.1992  
 Firma ...  
 Data ...  
 Denuncia di variazione  
 Dichiarazione di N.C.  
 Completato da ...

Completata dal GEOMETRA GIUSEPPE ADAMI  
 (Trib. n. 1 e registro di lavoro)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di PARMA  
 DATA 3-6-1986  
 Firma: *[Signature]*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 18  
 PROT. No 2  
 8



SOSTITUZIONE PLANIMETRIA PER PRATICA DI CANTIERO - FOGGIO 18, MAP. 2 - SUP. 2 - PARTITA 12 - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2019 - Comune di FONTEVIVANO (0685) - < Foglio: 18 Particella: 2 - Subalterno 8 > STRADA PONTE RECCHIO piano: 1.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di P.A.R.M.A.  
 Ditto  
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PONTAVO, Via BIANCONESE - N. 8

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 150



Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

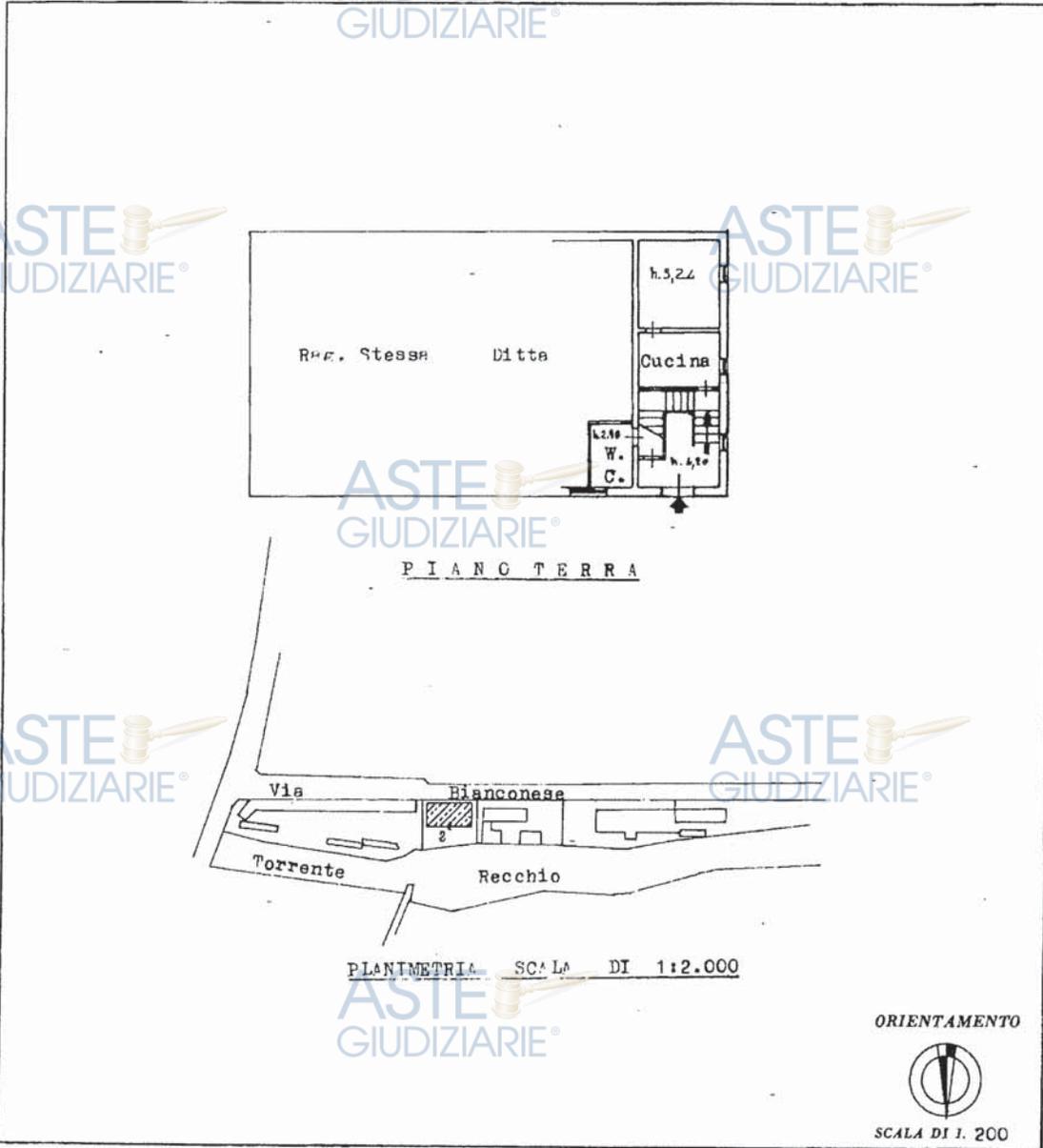
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 650)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FONTEVIVO Via BIANCONESE N° 8

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PARMA



SOSTITUZIONE PLANIMETRIA PER FRAZIONAMENTO. FOLIO 18, MAPPA 2 - SUP. 2 - PARTITA 12 - Catasto del Fabbricato - Situazione al 26/07/2019 - Comune di FONTEVIVO (0185) - Foglio: 18 Particella: 2 - Subalterno 9 > STRADA PONTE RECCHIO piano: 1.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 5959 / ac

FOLIO 18

MAPPA 2

SUBALTERNI 9

Stamp: FONTEVIVO

Compilata dal GEOMETRA GIUSEPPE ADANI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di PARMA

DATA 3 GIUGNO 1986

Firma: Giuseppe Adani

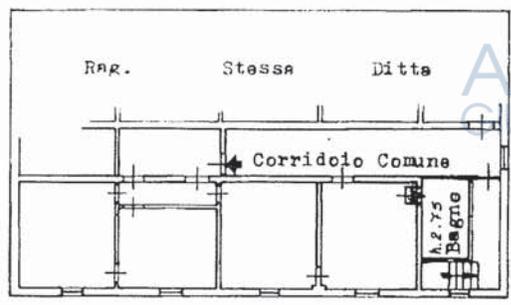
35



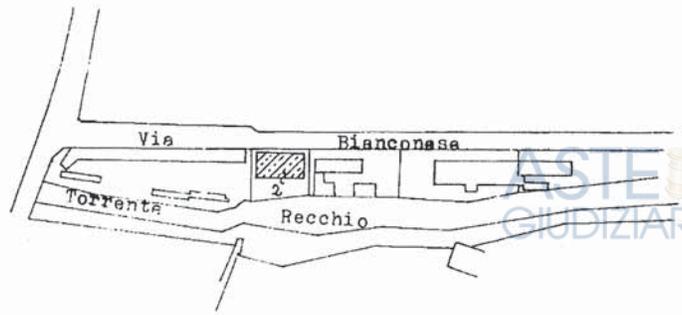
MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1975, N. 662)

Lire  
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORRENTA Via RECCHIO  
 Ditta .....  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di P.A.R.M.A.



PIANO PRIMO - H.2.90



PLANIMETRIA SCALA DI 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SOCIETA' PIANIFICATA PER FUSIONE P. 18 MARZO 1986 - SUT 3 B 5 - Partita 12 -  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2019 - Comune di TORRENTA (PR) - Foglio 18 Particella 2 - Subalterno 11 >  
 STRADA PONTE RECCHIO piano: 1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 5459 / al

FOGLIO 11  
 MAPPA 2  
 SUT 11

Compilata dal GEOMETRA GIUSEPPE ADANI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
 della Provincia di P.A.R.M.A.  
 DATA 3 GIUGNO 1986  
 Firma: Giuseppe Adani

37



38



## AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA (ai sensi del capo IV della Legge 28/02/1985 n. 47)

I L S I N D A C O

VISTA la domanda di sanatoria edilizia presentata dal Sig.

in data 19.5.1985 n° 4042 di protocollo generale e n° 247 al registro dei condoni onerosi;

Considerato che la richiesta di concessione in sanatoria concerne Modifica di prospetto per apertura di finestra in una abitazione. Modifica di prospetto per modifica alle aperture in una U.II ad uso artigianale.

sito in Fontevivo Via Bianconese B Fg. 18  
Mapp. 2 ) composto da n° ==== vani  
utili, n° ==== vani accessori, n° ==== altri  
vani ed avente una superficie coperta di mq. ==== e una  
superficie utile di mq. ==== ed un volume di  
mc. =====.

Preso atto che il richiedente dichiara di essere Proprietario dell'area/immobile su cui è stato realizzato l'intervento;

Visto l' ATTO DI DETERMINAZIONE DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI SANATORIA regolarmente redatto e notificato al richiedente;

Vista la documentazione che attesta l'avvenuto intero versamento delle somme dovute per l'oblazione;

Considerato che è stato assolto quanto previsto dalla L.R. n. 20 del 06/05/1985;

38

Visti i prescritti pareri;

Ritenuto che nulla osta;

Facendo salvi eventuali interessi di terzi;

Si rilascia la presente

AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA

al Sig. \_\_\_\_\_

relativa ai lavori indicati nelle premesse, in conformità  
alla documentazione progettuale fornita di cui si ritorna  
copia in allegato debitamente vistata quale parte integrante  
del presente atto.

Fontevivo, lì \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*



40