

**FALLIMENTO SACCONI TELA INDUSTRIALE
DI RALLI WALTER & C. S.N.C.**
nonché dei soci
RALLI WALTER e GUARDIANI LAURA in proprio
n. 46/2016 R.F.

STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE

OGGETTO

**APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA
SITO IN COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO
IN VIA ALBERTO AGOSTINI N. 18**

Il Tecnico Incaricato

Dott. Arch. Franco Silva

PREMESSA

A seguito dell'istanza del Dott. Enrico Sfulcini, in qualità di curatore del Fallimento "SACCONI TELA INDUSTRIALE di Ralli Walter & C. s.n.c." nonché dei soci Ralli Walter e Guardiani Laura in proprio (n. 46/2016 R.F.), il Giudice Delegato Dott. Antonino Fazio nominava il sottoscritto quale perito estimatore dei beni di compendio del fallimento stesso.

Accettato l'incarico, lo scrivente perito:

- effettuava il sopralluogo all'immobile di cui trattasi, eseguendo gli opportuni accertamenti circa le caratteristiche costruttive e distributive;
- in tale occasione effettuava il rilievo fotografico all'esterno ed all'interno dell'immobile in oggetto;
- eseguiva le visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Livorno al fine di verificare la posizione catastale dell'immobile oggetto di stima;
- eseguiva le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Agenzia del Territorio al fine di verificare la provenienza dell'immobile di cui trattasi e la sussistenza di eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sul bene;
- effettuava la verifica della classificazione urbanistica e della regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima;
- effettuava infine indagini sulla commerciabilità del bene immobile oggetto di valutazione al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Pertanto il sottoscritto Dott. Arch. Franco Silva, con studio a Piacenza in via IV Novembre 132, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n. 189, nonché iscritto al Ruolo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Piacenza al n. 145, nella qualità di tecnico incaricato può relazionare come segue.

1) ANALISI DELL'INCARICO

L'incarico conferito al sottoscritto perito consiste nel determinare, in base a quanto verificato e determinato con la presente perizia, il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto alla data odierna.

2) CRITERIO DI STIMA

Lo scrivente ritiene, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima che il procedimento più consono sia quello sintetico comparativo. Si ritiene infatti che detto metodo sia il più obiettivo ed immediato in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, di fatto, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene immobile.

3) L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Trattasi di un appartamento con autorimessa sito in Comune di Rosignano Marittimo (LI), località Rosignano Solvay, in via Alberto Agostini n. 18, piano terra e primo, con area scoperta pertinenziale.



Vista dall'alto del fabbricato dove si collocano le unità immobiliari oggetto di stima

4) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'appartamento con autorimessa in oggetto si trova in una zona residenziale ed industriale che si colloca tra il litorale di Rosignano Marittimo e lo storico stabilimento della ditta Solvay S.p.A. Fa parte di un fabbricato residenziale costituito da quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo. Ogni appartamento ha un'area pertinenziale di proprietà esclusiva. In particolare l'appartamento in oggetto ha un'area pertinenziale di mq. 250. L'accesso pedonale e carraio alla proprietà dalla pubblica via avviene attraverso un passaggio comune. E' presente un ulteriore accesso carraio non autorizzato direttamente all'area di pertinenza.



Vista del fabbricato dove si collocano le unità immobiliari in oggetto da via Alberto Agostani

L'edificio nel quale si collocano le unità immobiliari in oggetto fa parte del Villaggio Solvay, raro esempio di "città giardino", realizzato all'inizio del secolo scorso dall'industriale illuminato Ernest Solvay, che realizzò un vero e proprio paese all'interno del Comune di Rosignano, realizzando le abitazioni per i dirigenti e gli operai che lavoravano nella grande azienda di famiglia, oltre a strutture per attività ricreative.

Il fabbricato composto da quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo, risulta disimpegnato da un vano scala comune. Non è presente un piano interrato, mentre è presente un sottotetto comune non abitabile, accessibile esclusivamente dal vano scala condominiale.

L'appartamento, posto al piano primo, è costituito da: soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e bagno. Dalla cucina si accede ad un terrazzino dotato di ripostiglio esterno. Nel ripostiglio si trova la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda.

La struttura portante è in muratura di mattoni pieni e la copertura in tegole.

Le finiture dell'appartamento sono discrete. In particolare si sono rilevati: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, finestre in legno verniciato bianco, porta-finestra della cucina in alluminio anodizzato, persiane in legno verniciate, porte interne in legno tamburato.

Nel bagno sono presenti: doccia, vaso, bidet e lavabo. Tutto l'appartamento risulta controsoffittato con un perlinato in legno. L'altezza attuale, dovuta alla presenza del predetto controsoffitto è di ml. 2,85; l'altezza totale sino all'intradosso del solaio è probabilmente corrispondente a quella evidenziata nella planimetria catastale e pertanto di ml. 3,20.



Vista interna dell'appartamento in oggetto

Al piano terreno si colloca l'autorimessa. La struttura portante è in mattoni pieni ad una testa, con solaio laterocementizio di copertura piana, con soprastante lamiera ondulata leggermente inclinata verso la proprietà. Si accede attraverso un portone basculante in lamiera. E' presente sul retro una finestra.

Lo stato di manutenzione non è buono in quanto sono presenti infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura. L'altezza interna è di ml. 2,50.



Vista da una finestra della autorimessa in oggetto

Al piano terreno è inoltre presente un piccolo fabbricato accessorio, costituito da due ripostigli. La struttura portante è anch'essa in mattoni pieni ad una testa, con solaio laterocementizio di copertura piana. Sul lato verso l'abitazione è stata realizzata la struttura di una pensilina a sbalzo in ferro verniciato. Attualmente nei due vani sono stati ricavati: nel più grande una mini cucina; nel più piccolo un servizio igienico.



Vista del piccolo fabbricato accessorio al piano terra

Nel vano ad uso cucina è stato inserito l'attacco del gas (per l'alimentazione dei fornelli) e portata l'acqua con il relativo scarico per il lavello. È stato anche inserito un sistema di ricambio dell'aria. Tutto il vano è pavimentato e rivestito a tutta altezza con piastrelle di ceramica. È stato realizzato anche l'impianto elettrico.



Vista interna ripostiglio adibito a cucina

Nel vano ad uso servizio igienico sono presenti: lavabo, vaso e doccia. Tutto il vano è pavimentato e piastrellato a tutta altezza con piastrelle di ceramica. E' presente lo scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda e l'impianto elettrico completo.



Vista interna ripostiglio adibito a servizio igienico

L'altezza di entrambi i vani è di ml. 2,00. Ad entrambi si accede attraverso una porta in ferro verniciata.

La trasformazione di detti vani in cucina e servizio igienico è totalmente abusiva.

Nel giardino di proprietà esclusiva sono poi collocate due strutture leggere. Si tratta di:

- un gazebo con struttura portante in legno e copertura con telo plastificato. La struttura è fissata ad un basamento cementizio. La dimensione complessiva è di ml. 3,00 x 3,00.
- un pergolato in ferro verniciato realizzato al di sopra di una pavimentazione in cemento, fissato da un lato alla stessa e dall'altro alla struttura laterale dell'autorimessa. Detto pergolato risulta collocato per una minima parte sull'area comune condominiale.

Tutte le unità immobiliari con le relative pertinenze, nonché le costruzioni leggere poste nel giardino sono individuate meglio negli elaborati grafici allegati e nella documentazione fotografica completa.

5) UBICAZIONE



Vista dall'alto dell'inserimento del fabbricato all'interno del tessuto urbano della frazione di Rosignano Solvay

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato, come detto, in una zona residenziale – industriale, caratterizzata dalla vicinanza dell'enorme complesso industriale della ditta Solvay, che si trova dall'altra parte della strada provinciale. L'appartamento si trova comunque a circa 400 metri dal mare.

La posizione è da ritenersi abbastanza buona in quanto sufficientemente vicina al mare, specialmente in funzione di seconda casa per le vacanze estive.

6) DATI CATASTALI

L'appartamento oggetto della presente perizia risulta così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (LI)

Intestati:

GUARDIANI LAURA, nata a Castell'Arquato (PC) il 06/12/1955 - C.F.: GRDLRA55T46C145Y

Piena Proprietà per 500/1000

GUARDIANI PATRIZIA, nata a Castell'Arquato (PC) il 03/06/1958 - C.F.: GRDPRZ58H43C145Z

Piena Proprietà per 500/1000

Dati identificativi e di classamento:

Foglio 80 – Particella 295 – Sub. 4 – graffata alla Particella 1485 – Sub. 2 – Cat. A/3 – Cl. 1 – Consistenza vani 6 – Superficie Catastale mq. 98 – Rendita € 371,85

L'autorimessa oggetto della presente perizia risulta così censita:

Catasto Fabbricati del Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (LI)

Intestati:

GUARDIANI LAURA, nata a Castell'Arquato (PC) il 06/12/1955 - C.F.: GRDLRA55T46C145Y

Piena Proprietà per 500/1000

GUARDIANI PATRIZIA, nata a Castell'Arquato (PC) il 03/06/1958 - C.F.: GRDPRZ58H43C145Z

Piena Proprietà per 500/1000

Dati identificativi e di classamento:

Foglio 80 – Particella 1485 – Sub. 1 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza mq. 18 – Superficie Catastale totale mq. 27 – Rendita € 25,10

L'area scoperta di pertinenza è censita come segue:

Catasto Terreni del Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (LI)

Intestati:

Partita 1 – Area di enti urbani e promiscui

Dati identificativi e di classamento:

Foglio 80 – Particella 1485 Qualità e Classe: ENTE URBANO – Superficie mq. 250

Dati derivanti da Tipo Mappale del 12/03/1986 in atti dal 01/03/1994 T.M. 912/86 (n. 16367.1/1986).

7) SITUAZIONE EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosignano Marittimo, ho potuto verificare quanto segue:

- il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato all'inizio del secolo scorso, in data quindi decisamente anteriore alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica): pertanto la sua edificazione si può ritenere regolare in quanto prima di tale legge non era necessaria la Licenza Edilizia per costruire;
- si sono effettuate comunque ricerche al fine di rintracciare una licenza edilizia (non c'era l'obbligo ma a volte veniva comunque richiesta l'autorizzazione comunale), ma con esito negativo.

Relativamente alle unità immobiliari in oggetto è stata unicamente presentata una pratica di condono edilizio, precisamente un condono per opere edilizie minori ai sensi dell'Art. 48 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dalla Legge 21 giugno 1985, n. 298.

La pratica era stata presentata dal precedente proprietario (Bilanceri Vasco) in data 1° luglio 1986, protocollo n. 15875. La pratica ha assunto il n. 741.

Detta pratica (che si allega), riguardava modifiche interne all'appartamento eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Le unità immobiliari in oggetto risultano sprovviste del certificato di abitabilità in quanto realizzate, come detto, ante 1942, ed in quanto la pratica di condono edilizio per abusi minori (ex- art. 48 della Legge 47/85) non comportava l'obbligo della richiesta della abitabilità.

8) DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate della strumentazione urbanistica vigente del Comune di ROSIGNANO MARITTIMO, risulta che il terreno sul quale sorge l'edificio nel quale sono collocate le unità immobiliari in oggetto è così classificato:

TESSUTI STORICI – Residenziali consolidati di formazione storico moderna con edifici arretrati dal filo strada e isolati nel lotto realizzati dalla società Solvay – Soggetti a specifica norma: c2r.

Gli interventi possibili sul patrimonio edilizio esistente così classificato sono disciplinati dall'ALLEGATO 3 “Schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico” – Fascicolo 3 – Ristrutturazione edilizia R2-R3 così come descritta nelle N.T.A. – ristrutturazione edilizia specifica per Villaggio Solvay.

In particolare la SCHEDA N.° E-3-049, specifica per il gruppo di fabbricati abitativi di cui fa parte l'immobile in oggetto, prevede come intervento ammissibile la “ristrutturazione edilizia R7, così come descritta nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico (R.U.).

La ristrutturazione edilizia R7 è disciplinata nelle citate N.T.A. all'art. 58.

Si allegano tutti gli estratti della strumentazione urbanistica vigente del Comune di Rosignano Marittimo per completezza.

9) PROVENIENZA, FORMALITA', SERVITU' E VINCOLI

L'immobile in oggetto risulta di proprietà esclusiva per 500/1000 del socio illimitatamente responsabile in proprio

GUARDIANI LAURA, nata a Castell'Arquato (PC) il 06/12/1955
C.F.: GRDLRA55T46C145Y

L'immobile pervenne per 500/1000 al soggetto fallito in proprio di cui sopra in forza del seguente titolo di provenienza:

NOTA DI TRASCRIZIONE – Registro generale n.1122 – Registro particolare n. 810 – Presentazione n. 33 del 03/02/1997

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO – Data: 24/01/1997 – Notaio: CAVALLINI MARCO – Sede: Rosignano Marittimo (LI)

Specie: ATTO TRA VIVI

Derivante da: 112 COMPRAVENDITA

Formalità pregiudizievoli

Alla data 28.02.2017 (con banca dati aggiornata al 27.02.2017) l'immobile oggetto di stima non risultava gravato da formalità pregiudizievoli.

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito delle citate ispezioni presso l'Archivio delle pratiche edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rosignano Marittimo, nonché del sopralluogo effettuato, ho potuto verificare che l'immobile in oggetto risulta NON CONFORME ai titoli abilitativi rilasciati.

Si è riscontrato quanto segue:

- all'interno dell'appartamento è stata parzialmente demolita la parete dell'ingresso che lo separa dal vano cucina;
- nella autorimessa la finestra risulta in una posizione differente rispetto a quanto assentito;
- nel ripostiglio piccolo il vano porta di accesso risulta più stretto rispetto a quanto assentito;
- uno dei due ripostigli esterni è stato trasformato in cucina;
- l'altro ripostiglio esterno più piccolo è stato trasformato in servizio igienico;
- sono state realizzate due strutture leggere con funzione rispettivamente di gazebo in legno e di pergolato in ferro;
- è stata realizzata una pensilina in ferro (solo la struttura) che aggetta dalla muratura del corpo esterno adibito ufficialmente a ripostigli ed ora abusivamente a cucina e servizio igienico.

Per quanto riguarda queste ultime opere esterne si ritiene che siano regolari dal punto di vista edilizio in quanto rispondenti ai criteri individuati dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare il gazebo è rispondente a quanto previsto dall'art. 42; il pergolato a quanto previsto dall'art. 40; la pensilina a quanto previsto (per analogia con le "tettoie") dall'art. 41.

Per tutte il citato Regolamento Edilizio non prevede la necessità di presentare un titolo abilitativo (se le opere, come nel caso in oggetto, rientrano nei parametri individuati dagli articoli stessi).

Per quanto riguarda le opere eseguite all'interno dell'appartamento, nonché per le lievi modifiche evidenziate nella autorimessa e nel ripostiglio piccolo, le stesse possono essere regolarizzate mediante la presentazione di SANATORIA EDILZIA mediante Segnalazione di Inizio della Attività Edilizia in Sanatoria.

In costi previsti sono di massima i seguenti:

- presentazione della pratica di cui sopra a firma di tecnico abilitato: € 2.000,00 (oltre a C.P. ed IVA nei termini di legge)
- pagamento della sanzione minima al Comune: € 1.000,00
- pagamento dei diritti di segreteria comunale: da verificare all'atto della presentazione.

Per un totale prudenziale di circa. €3.800,00.

Per quanto riguarda la trasformazione abusiva dei due ripostigli rispettivamente in cucina e servizio igienico, si precisa che, tenendo in considerazione quanto previsto dall'art. 71 del Regolamento Edilizio Comunale, dette trasformazioni non sono rispondenti ai requisiti minimi igienico sanitari, neppure in caso di opere risultanti da trasformazione di edifici esistenti ante 1942.

Pertanto dette opere abusive non sono sanabili e pertanto i locali in oggetto dovranno essere rimessi in pristino per avere ancora le caratteristiche di ripostigli.

Si prevede per l'attuazione di quanto sopra detto un costo quantificabile di massima in: € 3.000,00 (oltre ad IVA nei termini di legge).

11) VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE

A seguito delle citate ispezioni presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Livorno, nonché del sopralluogo effettuato, ho potuto verificare che l'immobile in oggetto risulta NON CONFORME alle planimetrie catastali depositate.

Si è riscontrato quanto segue:

- lievi differenze planimetriche, come già evidenziato all'art. 10 della presente relazione;
- differente destinazione d'uso dei locali ripostiglio al piano terra.

Per regolarizzare occorre presentare e quindi allegare alla pratica di sanatoria edilizia di cui sopra la VARIAZIONE CATASTALE per diversa distribuzione interna. La variazione interessa sia l'appartamento e le sue pertinenze, sia l'autorimessa. Dovranno pertanto essere presentare due procedure DOCFA con relativa planimetria.

Non dovranno essere variate le destinazioni d'uso dei due ripostigli esterni al piano terra in quanto la nuova destinazione d'uso non è sanabile (come detto dianzi).

Per le incombenze di cui sopra si prevedono di massima i seguenti costi:

- presentazione pratiche catastali di variazione a firma di tecnico abilitato: € 800,00 (oltre a C.P ed IVA nei termini di legge)
 - pagamento diritti catastali (ai valori attuali): € 100,00
- per un totale prudenziale di circa € 1.200,00.

12) RAPPORTI DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto di stima risulta attualmente utilizzato come seconda casa per vacanze dal soggetto fallito e dalla sorella e dalle rispettive famiglie. Risulta pertanto libero da affittanze.

13) RESIDUA POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato che non risulta dotato di residua potenzialità edificatoria.

14) CONSISTENZA

La consistenza commerciale delle unità immobiliari in oggetto è stata verificata dal sottoscritto perito tramite rilievo geometrico completo.

Dal citato rilievo geometrico risultano le seguenti superfici commerciali:

- appartamento (coefficiente 1,00):	mq. 94,70
- balcone (coefficiente 0,50)	mq. 3,30
- dell'appartamento al p.t. (coefficiente 0,50):	mq. 5,50

Totale superficie commerciale appartamento	mq. 103,50
- autorimessa:	mq. 22,00

15) VALORE DI STIMA

Per la determinazione del valore di stima dei beni immobili oggetto di perizia si è tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe ed in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazione d'uso del fabbricato e suo stato di manutenzione e vetustà;
- consistenza commerciale del bene;
- ubicazione dell'immobile, da considerarsi abbastanza buona;
- andamento attuale del mercato immobiliare che ormai da anni sta attraversando una fase di crisi e stagnazione, con conseguenti ripercussioni negative sulla commerciabilità dei beni immobili, anche nel settore residenziale in genere e delle seconde case al mare in particolare.

In seguito alle considerazioni sopra esposte lo scrivente perito attribuisce ai beni immobili in oggetto il seguente valore di stima:

APPARTAMENTO

Mq. 103,50 x € 1.500,00 al mq. = € 155.250,00

AUTORIMESSA

A corpo: € 20.000,00

Per un totale di € 175.250,00

Occorre però dedurre i costi derivanti dalle opere di sanatoria e di demolizione elencate all'art. 10, nonché delle spese per l'aggiornamento catastale di cui all'art. 11, per un totale indicativo di: € 8.000,00.

Pertanto il valore di stima ammonterà a: € 167.250,00

Arrotondati a € 167.000,00

Tenendo però conto:

- della natura non contrattuale della vendita;
- della assenza di garanzia per vizi occulti;
- della particolare situazione economica che sta vivendo il settore dell'edilizia che sta attraversando un periodo di forte stagnazione;

lo scrivente perito ritiene opportuno di fornire alla procedura, in linea con le procedure normalmente applicate nelle esecuzioni immobiliari, una valutazione cautelativa di realizzo, ottenuta con l'abbattimento del 20% del valore di stima di cui sopra.

Si avrà pertanto:

€ 167.250,00 x 80% = € 133.800,00

arrotondati a € 134.000,00

Il valore cautelativo di stima degli immobili in oggetto di piena proprietà per 500/1000 di GUARDIANI LAURA, fallita in proprio, siti in Comune di Rosignano Marittimo, come dianzi descritti, è quindi pari a:

€ 134.000,00

(diconsi euro centotrentaquattromila/00).

16) CONCLUSIONI

Il valore complessivo cautelativo di stima delle unità immobiliari oggetto di perizia di piena proprietà per 500/1000 di GUARDIANI LAURA, fallita in proprio, site in Rosignano Marittimo, è pari a: € 134.000,00 (diconsi euro centotrentaquattromila/00).

Pertanto il valore complessivo cautelativo di stima della quota di 500/1000 delle unità immobiliari oggetto di stima di piena proprietà di GUARDIANI LAURA, fallita in proprio, è pari a: € 67.000,00 (diconsi euro sessantasettemila/00).

Chiusa la presente perizia estimativa in Piacenza in data 15 maggio 2017.

Il Tecnico Incaricato

Dott. Arch. Franco Silva

ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica completa
- 2) Rilievo planimetrico
- 3) Documentazione catastale
- 4) Documentazione urbanistica
- 5) Iscrizioni e trascrizioni
- 6) Copia condono edilizio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



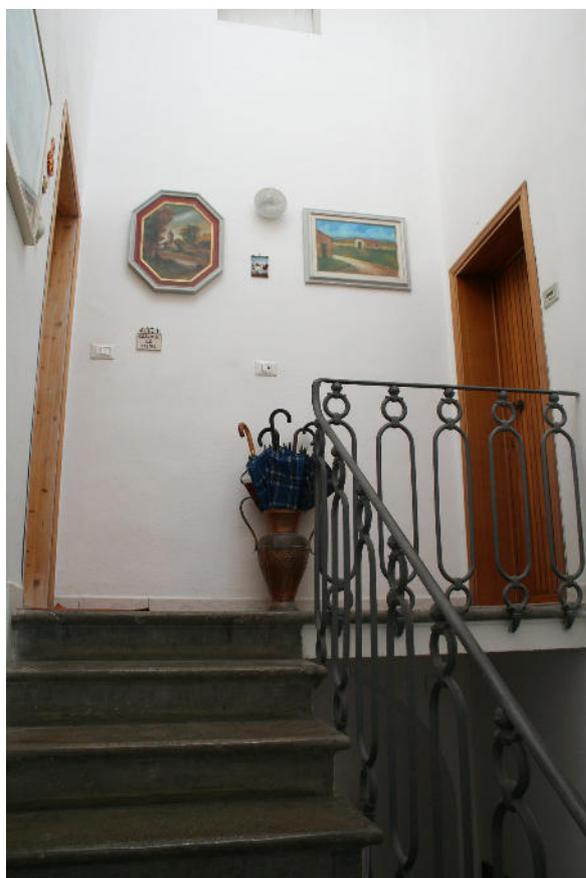
Vista dalla facciata principale del fabbricato dove si trova l'appartamento oggetto di stima



Particolare della facciata in corrispondenza dell'appartamento in oggetto (ultime due finestre a sinistra)



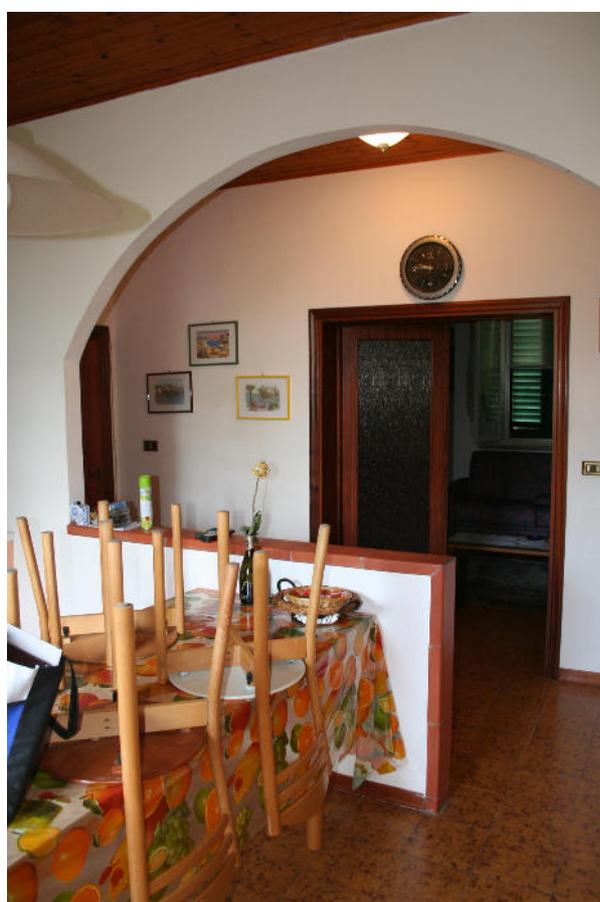
Vista dall'ingresso condominiale al piano terra



Vista del pianerottolo di arrivo (l'ingresso dell'appartamenti in oggetto è quello a destra)



Vista dall'ingresso dell'appartamento in oggetto



Vista della cucina e dell'ingresso (si vede l'apertura realizzata senza titolo abilitativi)



Vista del soggiorno dell'appartamento in oggetto



Vista della cucina dell'appartamento in oggetto (sullo sfondo l'accesso al balcone)



Vista del balcone e del ripostiglio esterno



Vista del balcone dell'appartamento in oggetto



Vista della camera matrimoniale posta sul retro dell'edificio



Vista della camera matrimoniale posta sul fronte dell'edificio



Vista del bagno interno all'appartamento (con lavabo, vaso, bidet e doccia)



Vista dall'alto della autorimessa e del pergolato annesso



Vista dall'alto del gazebo posto al centro dell'area cortilizia pertinenziale esclusiva



Vista della autorimessa e dell'annesso pergolato



Vista interna della autorimessa



Vista del fabbricato accessorio al piano terra



Vista dell'interno del ripostiglio grande al piano terra (adibito abusivamente a cucina)

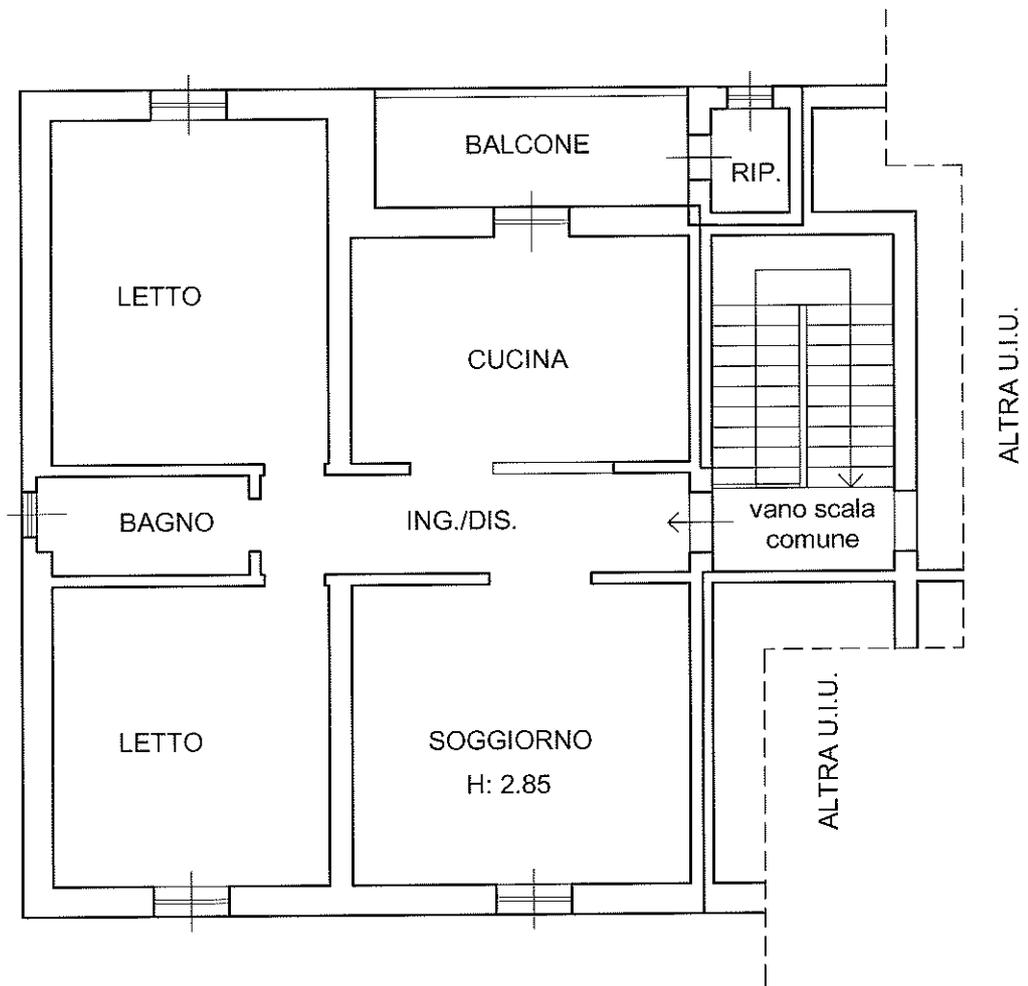


Vista dell'interno del ripostiglio piccolo al piano terra (adibito abusivamente a bagno)

RILIEVO PLANIMETRICO

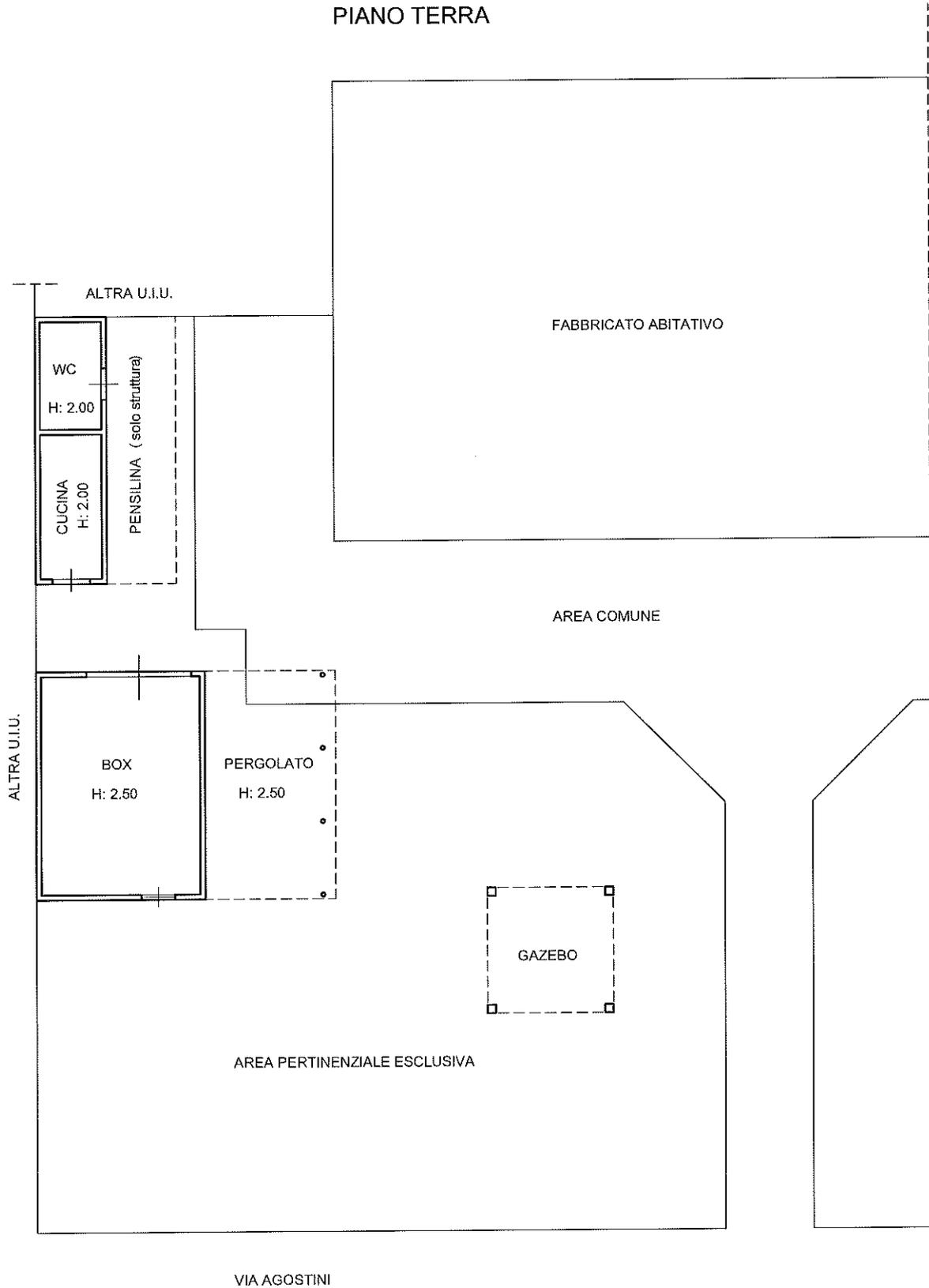
REDAZIONE DI PIANTA PLANIMETRICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE
Comune di Rosignano Marittimo

PIANO PRIMO

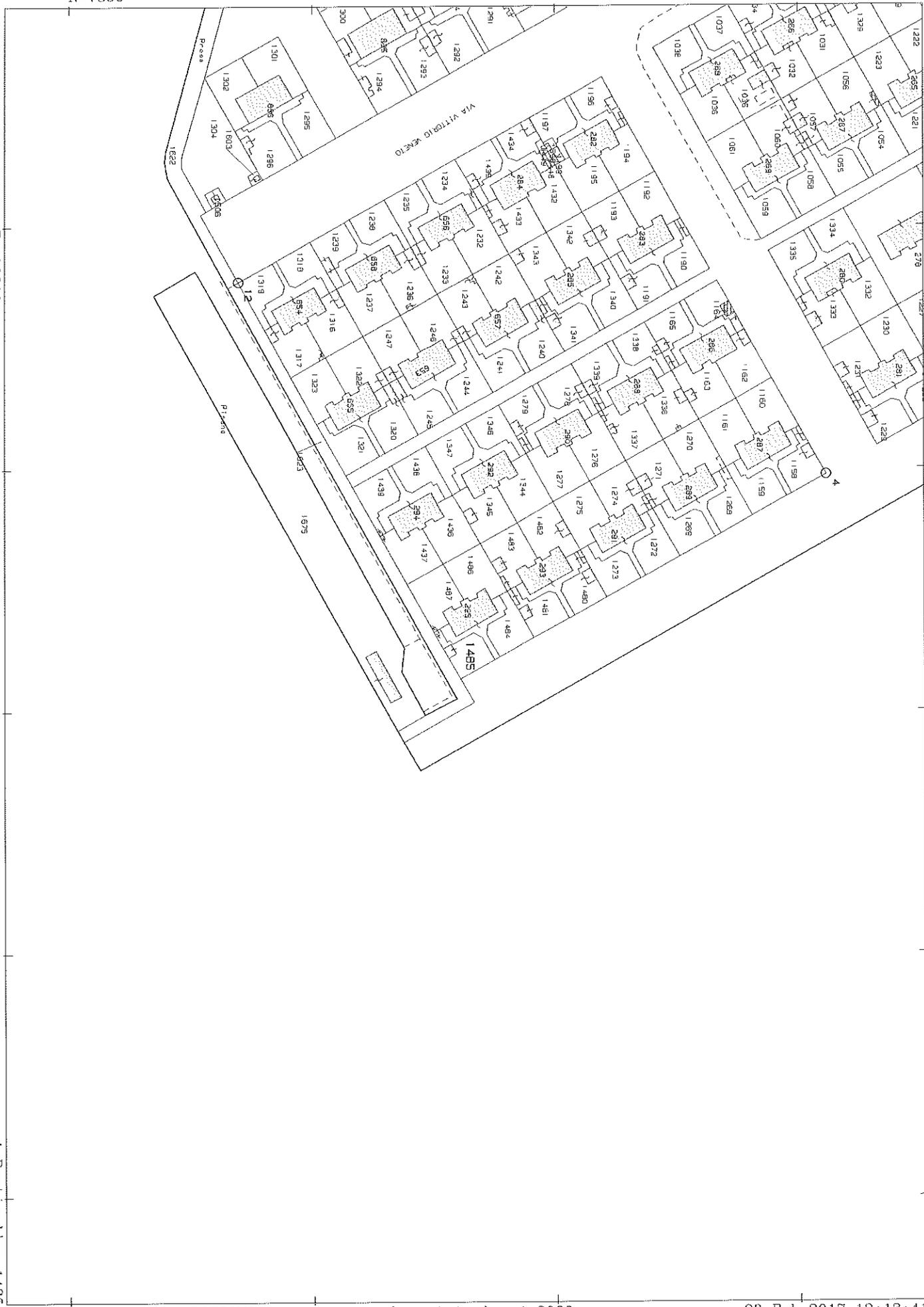


REDAZIONE DI PIANTA PLANIMETRICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Comune di Rosignano Marittimo



DOCUMENTAZIONE CATASTALE



N=7300

E=-72300

I Particella: 1485

MODULARIO
F. n. g. rend. 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

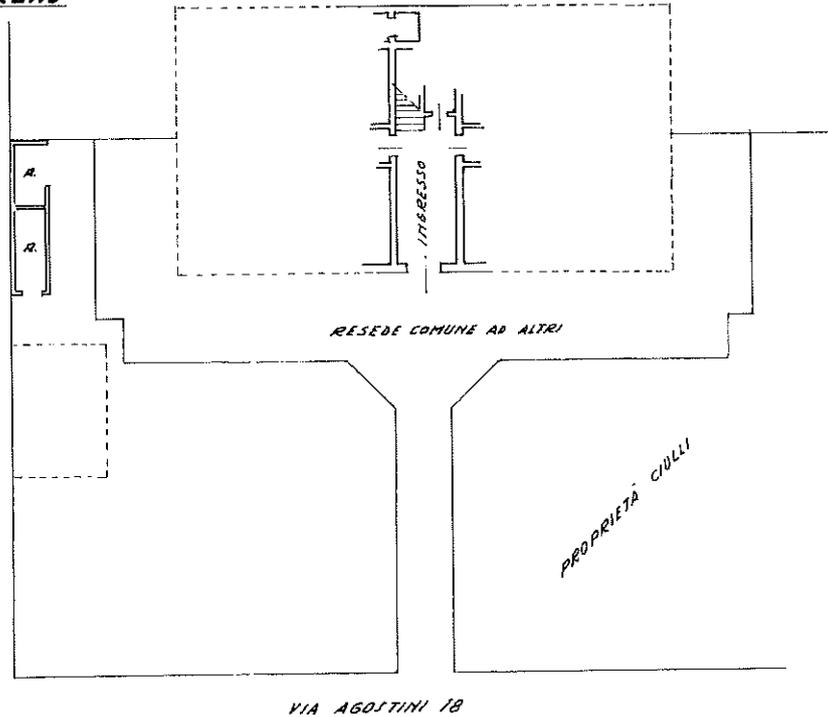
Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

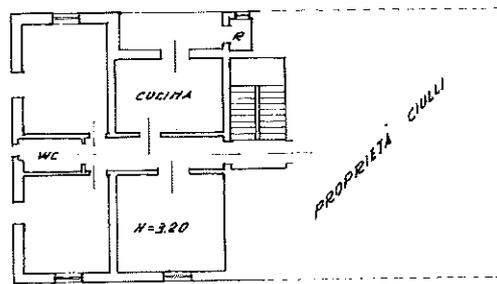
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1957, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROSIGNANO M.
Ditta BILANCERI VASCO nato a ROSIGNANO MARITTIMO il 10-7-1920 e GORINI MIRIAM nata a LIVORNO il 27-11-1927
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

F. 80 n. 295 sub 4
{ 421 sub 4

Compilata dal Geom.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Maurizio PECCIARDI

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia LIVORNO

DATA 20-11-1986

Firma: [Signature]



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2017 - Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (HS70) - Foglio: 80 - Particella: 1485 - Subalterno: 2 ->
VIA ALBERTO AGOSTINI n. 18 piano: 1;

MODULARIO
F. - ng. rend. - 487



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

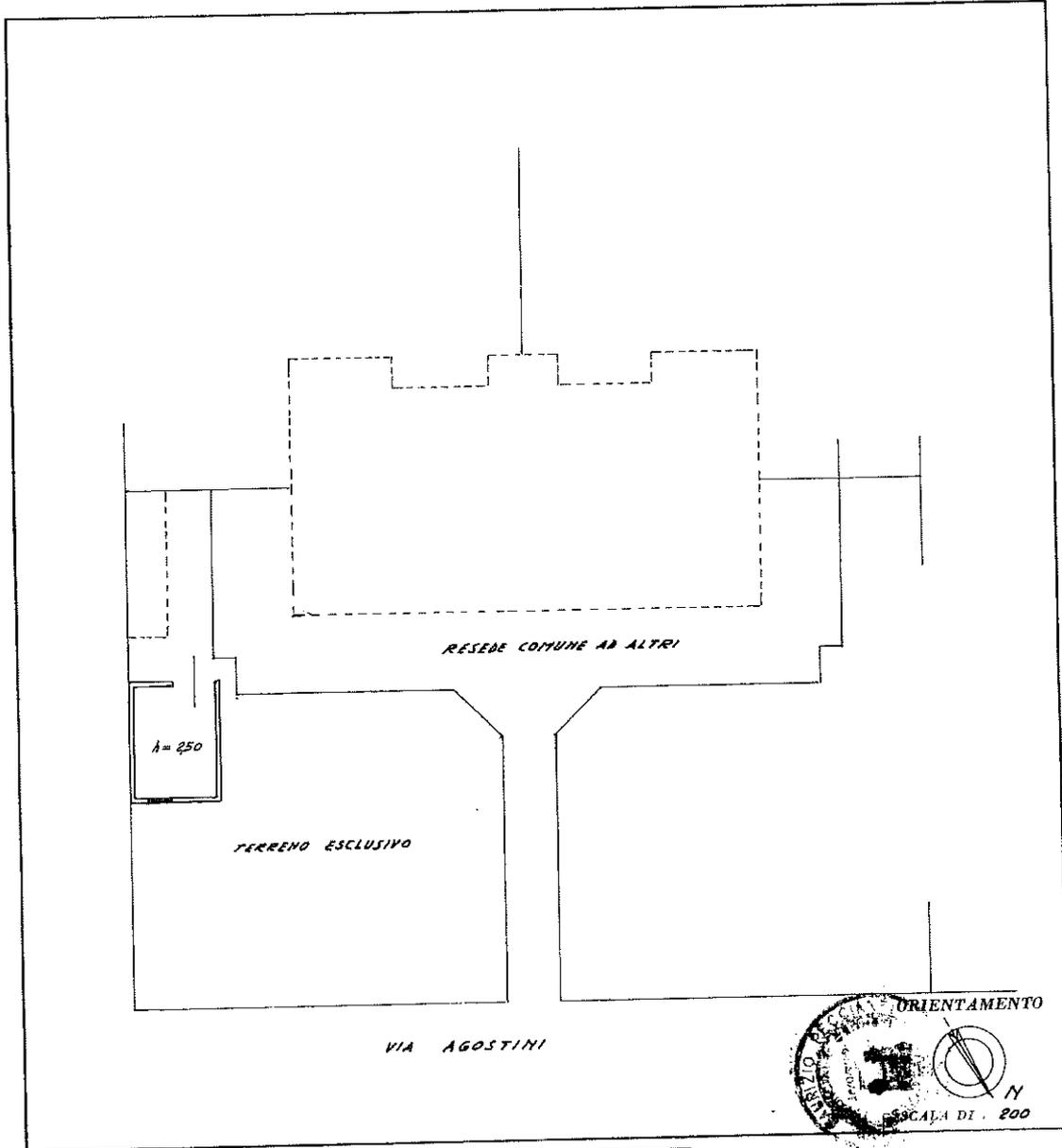
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROSIGNANO M^{te} Via AGOSTINI 18
Ditta BILANCERI VASCO nato a ROSIGNANO M^{te} il 10-7-1920 e GORINI MIRIAM nata a LIVORNO il 27-11-1927
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LIVORNO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	F. Bo. n. 295
PROT. N°	

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Maurizio PECCIANI
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di LIVORNO
DATA 12-2-1986
Firma: Pecciani Maurizio

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2017 - Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (HS70) - Foglio: 80 - Particella: 1485 - Subalterno: 1 >
L. 01
VIA ALBERTO AGOSTINI n. 18 piano: T;

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2016

Data: 02/12/2016 - Ora: 12.05.14 Segue

Visura n.: T138304 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (Codice: H570) Provincia di LIVORNO
Catasto Fabbricati	Foglio: 80 Particella: 1485 Sub.: 2

INTESTATI

1	GUARDIANI Laura nata a CASTELL'ARQUATO il 06/12/1955	GRDLRA55T46C145Y*	(1) Proprieta' per 1/2
2	GUARDIANI Patrizia nata a CASTELL'ARQUATO il 03/06/1958	GRDPRZ58H43C145Z*	(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		80	295	4			A/3	1	6 vani	Totale: 98 m ² Totale escluse aree scoperte**: 96 m ²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inscrimto in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA ALBERTO AGOSTINI n. 18 piano: 1;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		80	295	4			A/3	1	6 vani		Euro 371,85	Variazione del 04/03/2013 protocollo n. L10041974 in atti dal 04/03/2013 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 29415.1/2013)
Indirizzo												
VIA ALBERTO AGOSTINI n. 18 piano: 1;												

Situazione degli intestati dal 04/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1					GRDLRA55T46C145Y*	(1) Proprieta' per 1/2
2					GRDPRZ58H43C145Z*	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA						
del 04/03/2013 protocollo n. L10041974 in atti dal 04/03/2013 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 29415.1/2013)						



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2016

Data: 02/12/2016 - Ora: 12.05.14 Segue

Visura n.: T138304 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/02/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		80	295	4			A/3	1	6 vani		Euro 371,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2013 protocollo n. L10021519 in atti dal 07/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13750.1/2013)
Indirizzo												
, VIA ALBERTO AGOSTINI n. 18 piano: 1;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		80	295	4			A/3	1	6 vani		Euro 371,85 L. 720.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
, VIA A. AGOSTINI n. 18 piano: 1;												
Notifica - , Partita 1017398 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		80	295	4			A/3	1	6 vani		L. 1.020.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
, VIA A. AGOSTINI n. 18 piano: 1;												
Notifica - , Partita 1017398 Mod.58 -												



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2016

Data: 02/12/2016 - Ora: 12.05.14 Segue

Visura n.: T138304 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 28/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		80	295	4			A/3	1	6 vani		L. 1.140	VARIAZIONE del 28/11/1986 in atti dal 04/05/1994 LEGGE 154/88 IST 354R.91 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 7168D.1/1986)			
Indirizzo										, VIA A. AGOSTINI n. 18 piano: 1;		Mod.58		-	
Notifica										Partita		1017398		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		80	295	4			A/3	1	5,5 vani		L. 1.045	Impianto meccanografico del 30/06/1987			
Indirizzo										, VIA A. AGOSTINI A. n. 18 piano: T1;		Mod.58		-	
Notifica										Partita		1648		-	

Situazione degli intestati dal 24/01/1997

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GUARDIANI Laura nata a CASTELL'ARQUATO il 06/12/1955		GRDLRA55T46C145Y*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 04/03/2013
2	GUARDIANI Patrizia nata a CASTELL'ARQUATO il 03/06/1958		GRDPRZ58H43C145Z*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 04/03/2013
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/01/1997 Voltura in atti dal 06/10/1999 Repertorio n.: 43312 Rogante: CAVALLINI MARCO Sede: ROSIGNANO MARITTIMO				
Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1598.1/1997)				

Situazione degli intestati dal 26/04/1991

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GREGANTI Marco nato a LIVORNO il 09/02/1966		GRGMRC66B09E625P*	(1) Proprieta' fino al 24/01/1997
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/04/1991 Voltura in atti dal 04/05/1994 Repertorio n.: 1144 Rogante: D'ABRAMO Sede: LIVORNO Registrazione: UR Sede: LIVORNO n: 1659 del 06/05/1991 COMPRAVENDITA (n. 4338.1/1991)				



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/12/2016 - Ora: 12.05.14 Fine
Visura n.: T138304 Pag: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2016

Situazione degli intestati dal 20/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BILANCIERI Franco Luigi nato a ROSIGNANO MARITTIMO il 26/03/1945	BLNFNC45C26H570S*	(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 26/04/1991
2	BILANCIERI Paolo nato a ROSIGNANO MARITTIMO il 15/04/1951	BLNPLA51D15H570J*	(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 26/04/1991
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/10/1990 Voltura in atti dal 04/05/1994 Registrazione: UR Sede: LIVORNO Volume: 687 n. 42 del 22/02/1991			
SUCCESSIONE (n. 3537.1/1991)			

Situazione degli intestati dal 20/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BILANCIERI Franco Luigi nato a ROSIGNANO MARITTIMO il 26/03/1945	BLNFNC45C26H570S*	(1) Proprieta` per 166/1000 fino al 20/10/1990
2	BILANCIERI Paolo nato a ROSIGNANO MARITTIMO il 15/04/1951	BLNPLA51D15H570J*	(1) Proprieta` per 166/1000 fino al 20/10/1990
3	BILANCIERI Vasco nato a ROSIGNANO MARITTIMO il 10/07/1920	BLNVSC20L10H570B*	(1) Proprieta` per 666/1000 fino al 20/10/1990
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/10/1990 Voltura in atti dal 04/05/1994 Registrazione: UR Sede: LIVORNO Volume: 687 n. 43 del 22/02/1991			
SUCCESSIONE (n. 3536.1/1991)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOLVAY SOCIETE ANONYME CON SEDE PRINCIPALE A IXLLES- BRUXELLES E SEDE SEC. ROSIGNANO M. MO con sede in BELGIO		(1) Proprieta` fino al 20/10/1990
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/12/2016 - Ora: 12.04.27 Segue

Visura n.: T137814 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2016

Dati della richiesta	Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (Codice: H570)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 80 Particella: 1485 Sub.: 1

INTESTATI

1	GUARDIANI Laura nata a CASTELL'ARQUATO il 06/12/1955	GRDLRA55T46C145Y*	(1) Proprieta' per 1/2
2	GUARDIANI Patrizia nata a CASTELL'ARQUATO il 03/06/1958	GRDPRZ58H43C145Z*	(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		80	1485	1			C/6	3	18 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 25,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ALBERTO AGOSTINI n. 18 piano: T;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		80	1485	1			C/6	3	18 m ²		Euro 25,10	Variazione del 04/03/2013 protocollo n. L10041971 in atti dal 04/03/2013 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 29413.1/2013)
Indirizzo: VIA ALBERTO AGOSTINI n. 18 piano: T;												

Situazione degli intestati dal 04/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GUARDIANI Laura nata a CASTELL'ARQUATO il 06/12/1955	GRDLRA55T46C145Y*	(1) Proprieta' per 1/2
2	GUARDIANI Patrizia nata a CASTELL'ARQUATO il 03/06/1958	GRDPRZ58H43C145Z*	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA del 04/03/2013 protocollo n. L10041971 in atti dal 04/03/2013 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 29413.1/2013)			



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2016

Data: 02/12/2016 - Ora: 12.04.27 Segue

Visura n.: T137814 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/02/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		80	295	5			C/6	3	18 m ²		Euro 25,10	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2013 protocollo n. LI0021520 in atti dal 07/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13751.1/2013)
Indirizzo VIA ALBERTO AGOSTINI n. 18 piano: T;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		80	295	5			C/6	3	18 m ²		Euro 25,10 L. 48.600	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA A. AGOSTINI n. 18 piano: T;												
Notifica - , Partita 1648 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		80	295	5			C/6	3	18 m ²		L. 196.200	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA A. AGOSTINI n. 18 piano: T;												
Notifica - , Partita 1648 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		80	295	5			C/6	3	18 m ²		L. 115	COSTITUZIONE del 12/03/1986 in atti dal 04/05/1994 LEGGE 154/88 IST. 354R.91 (n. 1620A.1/1986)
Indirizzo , VIA A. AGOSTINI n. 18 piano: T;												



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Visura n.: T137814 Pag: 3

Data: 02/12/2016 - Ora: 12.04.27 Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2016

Notifica	-	Partita	1648	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

Situazione degli intestati dal 24/01/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GUARDIANI Laura nata a CASTELL'ARQUATO il 06/12/1955	GRDLRA5T46C145Y*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 04/03/2013
2	GUARDIANI Patrizia nata a CASTELL'ARQUATO il 03/06/1958	GRDPRZ58H43C145Z*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 04/03/2013
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/01/1997 Voltura in atti dal 06/10/1999 Repertorio n.: 43312 Rogante: CAVALLINI MARCO Sede: ROSIGNANO MARITTIMO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1598.1/1997)			

Situazione degli intestati dal 26/04/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GREGANTI Marco nato a LIVORNO il 09/02/1966	GRGMRC66B09E623P*	(1) Proprieta' fino al 24/01/1997
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/04/1991 Voltura in atti dal 04/05/1994 Repertorio n.: 1144 Rogante: D'ABRAMO Sede: LIVORNO Registrazione: UR Sede: LIVORNO n: 1659 del 06/05/1991 COMPRAVENDITA (n. 4338.1/1991)			

Situazione degli intestati dal 20/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BILANCIERI Franco Luigi nato a ROSIGNANO MARITTIMO il 26/03/1945	BLNFNC45C26H570S*	(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 26/04/1991
2	BILANCIERI Paolo nato a ROSIGNANO MARITTIMO il 15/04/1951	BLNPLA51D15H570I*	(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 26/04/1991
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/10/1990 Voltura in atti dal 04/05/1994 Registrazione: UR Sede: LIVORNO Volume: 687 n: 42 del 22/02/1991 SUCCESSIONE (n. 3537.1/1991)			

Situazione degli intestati dal 20/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BILANCIERI Franco Luigi nato a ROSIGNANO MARITTIMO il 26/03/1945	BLNFNC45C26H570S*	(1) Proprieta' per 166/1000 fino al 20/10/1990
2	BILANCIERI Paolo nato a ROSIGNANO MARITTIMO il 15/04/1951	BLNPLA51D15H570I*	(1) Proprieta' per 166/1000 fino al 20/10/1990
3	BILANCIERI Vasco nato a ROSIGNANO MARITTIMO il 10/07/1920	BLNVSC20L10H570B*	(1) Proprieta' per 666/1000 fino al 20/10/1990
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/10/1990 Voltura in atti dal 04/05/1994 Registrazione: UR Sede: LIVORNO Volume: 687 n: 43 del 22/02/1991 SUCCESSIONE (n. 3536.1/1991)			

Situazione degli intestati dal 12/03/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOLVAY SOCIETE ANONYME CON SEDE PRINCIPALE A IXELLES- BRUXELLES E SEDE SEC. ROSIGNANO M. MO con sede in BELGIO		(1) Proprieta' fino al 20/10/1990
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 12/03/1986 in atti dal 04/05/1994 Registrazione: LEGGE 154/88 IST. 354R.91 (n. 1620A.1/1986)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2016

Data: 02/12/2016 - Ora: 12.04.27 Fine

Visura n.: T137814 Pag: 4

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2016

Data: 02/12/2016 - Ora: 12.06.38

Visura n.: T139246 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di ROSIGNANO MARITTIMO (Codice: H570)	
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO	
	Foglio: 80 Particella: 1485	

Area di enti urbani e promiscui dal 12/03/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	80	1485		-	ENTE URBANO	02 50		Agrario	TIPO MAPPALE del 12/03/1986 in atti dal 01/03/1994 T. M. 912/86 (n. 16367.1/1986)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		varia graficamente							

Area di enti urbani e promiscui dal 03/09/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	80	1485		-	ENTE URBANO	02 50		Agrario	FRAZIONAMENTO in atti dal 03/09/1985 (n. 89483)
Notifica				Partita		1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 80 particella 295 - foglio 80 particella 1484 - foglio 80 particella 1486 - foglio 80 particella 1487

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente 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	80	295		-	ENTE URBANO	15 60		Agrario	Impianto meccanografico del 01/06/1971



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/12/2016 - Ora: 12.06.39 Fine

Visura n.: T139246 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2016

Notifica	Partita
	1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.**94** del **30/09/2013**;
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n.**70** del **03/06/2015**;

2. Nei centri storici e nelle aree ad essi assimilati, fatto salvo quanto contenuto nel vigente regolamento urbanistico, l'installazione dei pannelli solari termici e fotovoltaici è ammessa, oltre alle condizioni stabilite nelle precedenti lettere, sugli edifici e/o sulle relative pertinenze in modo che non siano visibili da spazi pubblici e/o da punti panoramici.
3. L'avente titolo, previa istanza preventiva opportunamente motivata, può ottenere, dall'amministrazione, che potrà avvalersi dei propri organi consultivi, l'approvazione di soluzioni progettuali diverse da quanto sopra riportato.

Art.39 - Decorazioni, sovrastrutture.

1. Le decorazioni poste sulle facciate degli edifici, non potranno sporgere su aree pubbliche o private, strade incluse, per più di cm. 10 e dovranno essere poste ad altezza non inferiore a m. 3,50 dal suolo.
2. Lungo le strade pubbliche non sono ammessi balconi e pensiline che aggettino su suolo pubblico.

Art. 40 – Pergolati.

1. Si definisce pergolato una struttura a sviluppo lineare, costituente il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante e comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche.
2. I pergolati costituiti da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), priva di copertura impermeabile e con superficie fino a mq. 20,00 devono considerarsi elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
3. I manufatti di cui al presente articolo, aventi superficie lorda inferiore a mq.12 e con le caratteristiche costruttive di cui all'art.137 della LRT.65/2014, sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

Art.41 - Tettoie.

1. Per "tettoia" si intende quella definita dal vigente regolamento regionale 11/11/2013 n.64/R.
2. Sono ammesse, nelle aree pertinenziali delle unità immobiliari e nei limiti stabiliti dal vigente regolamento urbanistico, tettoie realizzate in materiali leggeri, quali legno e/o metallo.

Art.42 - Gazebo.

1. Si definisce gazebo una struttura leggera in legno o metallo, con copertura in tela, vetro, legno o metallo, con sottostante pavimentazione, e privo di chiusure laterali.
2. Il gazebo con un'altezza al colmo non superiore a ml. 3,00, superficie coperta non superiore a mq.20 deve considerarsi elemento di arredo delle aree pertinenziali degli edifici. La superficie occupata non costituisce superficie coperta.
3. I manufatti di cui al presente articolo, aventi superficie lorda inferiore a mq.20 e con le caratteristiche costruttive di cui all'art.137 della LRT.65/2014, sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
4. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare residenziale.

Art.43 - manufatti in legno.

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti è ammessa, per ogni unità immobiliare, la realizzazione di un manufatto in legno con funzioni accessorie, non destinati alla permanenza di persone, quali ripostigli per attrezzi, purché realizzati in materiali leggeri e senza parti in muratura.

4. In tutti i locali per attività principali almeno le finestre previste dall'art.69, per il raggiungimento del rapporto illuminante devono essere apribili. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati dall'esterno purché sia comunque assicurato un idoneo numero di ricambi di aria/orario. Per gli ambienti di lavoro si applicano le disposizioni del successivo art.75.
5. Al fine del conseguimento di adeguati requisiti di aerazione negli edifici residenziali, gli alloggi non devono avere affacci o aperture unicamente su una stessa parete, in modo che sia garantita la ventilazione trasversale. Tale prescrizione non si applica in caso di alloggi di superficie utile abitabile inferiore a mq 45,00, in quelli ricadenti nelle zone "A" di cui al D.M. 1444/68 ed ad esse assimilate e agli alloggi duplex.
6. - (abrogato)-
7. - (abrogato)-

Art.71 - Requisiti relativi al dimensionamento degli alloggi e dei locali.

1. altezze:

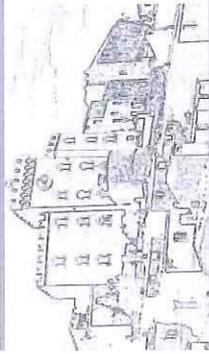
- a) L'altezza dei vani, quale elemento correlato alla disponibilità di adeguate cubature d'aria, è definita come l'altezza libera interna tra pavimento e soffitto.
- b) Per i locali destinati alle attività principali l'altezza non deve essere inferiore a m.2,70.
- c) Per i locali destinati ad attività secondarie (bagni, antibagni, spogliatoi, spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale e comunque non destinati alla permanenza di persone) l'altezza può essere ridotta a m. 2,40.
- c.bis) le altezze di cui alla precedente lettera c) possono essere ridotte ulteriormente a m.2.10 nel caso in cui l'unità abitativa sia già dotata di almeno un locale con la stessa destinazione e con altezza minima di ml.2.40;
- d) Nel caso di soffitti in pendenza si deve procedere al calcolo dell'altezza media ponderata per ogni locale e questa dovrà rispettare i valori indicati alle precedenti lettere b), c) in base alla destinazione d'uso del locale medesimo. L'altezza minima, misurata nel punto più basso, non deve essere inferiore a mt 2,00. Negli interventi volti al recupero abitativo dei sottotetti valgono le altezze minime contenute nella LRT.5/2010 e s.m.i. Nel caso invece di soffitti curvilinei l'altezza verrà considerata a 2/3 della "monta".
- e) Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che mantengono la destinazione d'uso originaria è ammesso il mantenimento di valori inferiori delle altezze qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per comprovati e oggettivi impedimenti tecnici. L'altezza media non potrà comunque essere inferiore a m. 2,30 con altezza minima, nel caso di soffitto inclinato, di ml.1,50 .
- f) la lettera precedente è applicabile anche agli appartamenti derivanti da un condono edilizio purché, gli interventi proposti, non comportino una riduzione delle altezze esistenti.
- g) Per le autorimesse non soggette a certificazione prevenzioni incendi l'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,00 negli altri casi si dovrà fare riferimento alla specifica normativa di settore.

2. superfici:

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia che prevedono una riorganizzazione funzionale dell'intera unità immobiliare, la superficie utile minima degli alloggi e dei singoli vani deve essere conforme a quanto prescritto dal D.M. 5.7.1975, nonché alle disposizioni del D.M. 14.6.1989 n. 236.

3. soppalchi:

- a) I soppalchi nei locali abitabili sono ammessi alle seguenti condizioni:



COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO
PROVINCIA DI LIVORNO

REGOLAMENTO
URBANISTICO

PROGETTO

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

ALLEGATO 3

“Schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico” Norme generali e Elenco riepilogativo

Responsabile del procedimento e dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo :
Assessore alla Programmazione del Territorio, Demanio Marittimo :
Dirigente del Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio :
Garante della Comunicazione:

*Alessandro Franchi
Margherita Pia
Andrea Immorali
Stefania Marcellini
Daniela Ronconi*

luglio 2015

NORME GENERALI

1. Il Regolamento Urbanistico con la predisposizione dell'allegato 3 alle N.T.A. ha effettuato una schedatura complessiva dell'edificato sia nell'ambito del Territorio Urbano che del Territorio Rurale aggiornando le indagini e le schedature compiute nel passato. Tale lavoro ha permesso l'individuazione di quegli edifici che per il loro valore storico, architettonico, tipologico e ambientale, sono stati classificati come edifici e zone di valore storico da tutelare. Questi edifici sono stati inseriti e normati dalle SCHEDE del PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.
2. Gli edifici appositamente schedati, forniscono specifica conoscenza e disciplina per ognuno di essi. Alle disposizioni generali di cui alle NTA del RU si sommano pertanto quelle specifiche di scheda e, in caso di contrasto, prevale la norma di scheda. Nelle schede, la disciplina di dettaglio è riferita al fabbricato principale o parte di esso e non alle sue pertinenze, se non diversamente specificato nella singola scheda.
3. Negli edifici schedati è ammessa la permanenza delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del R.U., se non diversamente specificato nella singola scheda.
4. Negli edifici appositamente schedati, salvo che non sia vietato dalle norme di U.T.O.E. o nelle singole schede, è ammesso il frazionamento delle unità abitative esistenti alla data di adozione del R.U. nel rispetto di quanto indicato alle N.T.A. del R.U.
5. Negli edifici appositamente schedati come aree o immobili di particolare interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.L.gs 42/04, indipendentemente dalla categoria d'intervento ammessa nella scheda, prima del rilascio dell'atto abilitativo, dovrà essere richiesto il nulla osta da parte della competente Soprintendenza.
6. Le aree e gli edifici classificati nelle SCHEDE del PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE sono individuati nelle tavole P-st del Regolamento Urbanistico allegato 3 delle N.T.A., in scala 1:2.000 per il territorio urbano e in scala 1:5.000 per il territorio rurale, con l'indicazione del medesimo numero riportato sulla scheda.

7. I **tipi di interventi ammessi** sui singoli edifici sono riferiti agli elementi strutturali, agli elementi di particolare valore stilistico, agli elementi architettonici, ai caratteri formali, tipologici e decorativi, e sono stati così classificati:

7.1. **restauro**: stabilito per quegli edifici che, per il loro valore storico-ambientale, possono essere oggetto unicamente di interventi di restauro e risanamento conservativo così come descritto nelle N.T.A. del R.U.;

7.2. **ristrutturazione edilizia R1** così come descritta nelle N.T.A. del R.U.;

7.3. **ristrutturazione edilizia R2** così come descritta nelle N.T.A. del R.U.;

7.4. **ristrutturazione edilizia R3** così come descritta nelle N.T.A. del R.U.;

7.5. **ristrutturazione edilizia R7** così come descritta nelle N.T.A. del R.U.

7.6. Sono **sempre ammessi** i seguenti interventi, purché compatibili con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- accorpamenti delle unità abitative esistenti

8. Nelle **prescrizioni** sono inserite le destinazioni d'uso ammesse in base a quanto specificato nelle NTA del R.U.



COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

REGOLAMENTO
URBANISTICO

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

ALLEGATO 3 - ESTRATTO

**“Schede Patrimonio edilizio esistente
di particolare valore storico, artistico, architettonico”
STATO MODIFICATO**

Fascicolo 3

**ristrutturazione edilizia R2-R3 così come descritte nelle N.T.A.
ristrutturazione edilizia specifica per Villaggio Solvay**

PROGETTO

Sindaco: *Alessandro Franchi*
Margherita Pig
Assessore alla Programmazione del Territorio, Demanio Marittimo: *Andrea Immorali*
Dirigente del Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio: *Sterfania Marcellini*
Responsabile del procedimento e dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo: *Daniela Ronconi*
Garante della Comunicazione:

luglio 2015

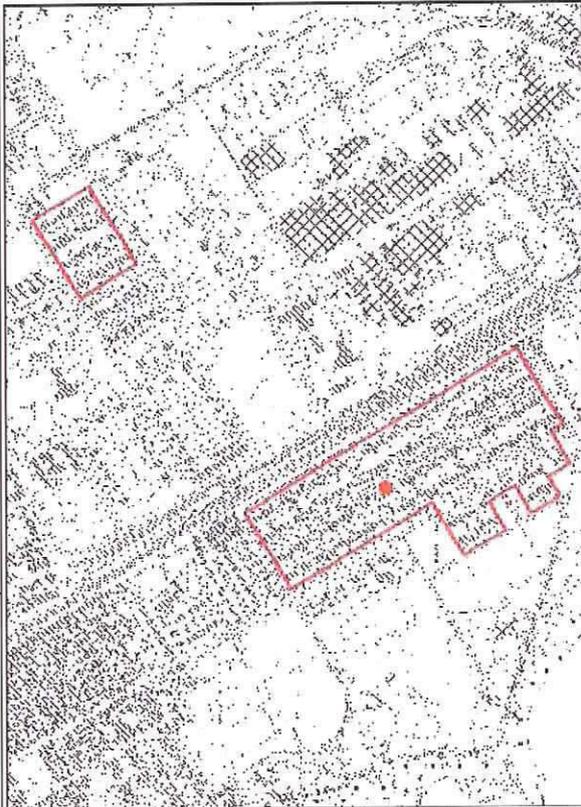


Comune di Rosignano Marittimo
(Provincia di Livorno)

Regolamento Urbanistico

ALLEGATO 3 - Schede Patrimonio Edilizio Esistente

SCHEDA N.° E-3-049



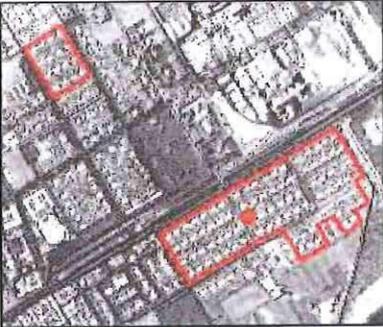
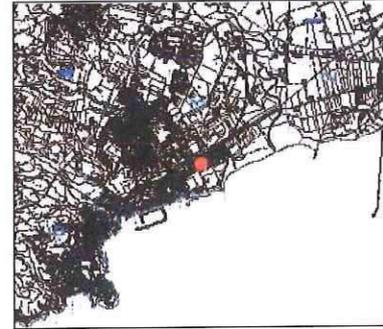
Villaggio Solvay tessuto urbanistico "c2r"
Intervento di ristrutturazione edilizia R7 così come descritto nelle NTA del RU finalizzato a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.
Gli interventi non dovranno configurare nuove unità immobiliari.

Sono ammessi:
la chiusura di logge e balconi contenuti totalmente all'interno del filo del corpo di fabbrica, finalizzata al miglioramento della funzionalità delle unità immobiliari residenziali esistenti e ai fini del contenimento energetico. La chiusura dovrà essere realizzata con materiali e finiture uguali a quelli presenti sulla facciata dell'immobile. La superficie vetrata dovrà interessare almeno la metà della superficie da chiudere. E' obbligatorio che tutti gli infissi esterni della facciata dell'immobile abbiano la stessa colorazione. Su progetto specifico a firma di tutti i proprietari dell'immobile è consentito l'uso di materiali diversi dal legno. In tal caso il progetto sarà vincolante per tutti i proprietari. Sono vietati: i vetri a specchio; l'alluminio anodizzato nei colori argento e oro; l'uso di avvolgibili. Per le aperture al p.t. è consentita la realizzazione di interrate a protezione dell'infisso;

nuovi accessi carrabili alle aree di pertinenza in numero di 1 per proprietà per accedere ai garage esistenti e/o di nuova costruzione. La larghezza della nuova apertura non dovrà essere maggiore a ml. 2,80. Nella realizzazione del nuovo accesso non dovrà essere modificata la tipologia della recinzione esistente. In caso di intervento sulla recinzione esistente, dovrà essere presentato un progetto unitario per tutto il fronte del lotto a firma delle proprietà dell'immobile. La nuova soluzione architettonica proposta, che dovrà essere per materiali e forma, uguale a quella originaria di impianto, diventerà vincolante per tutte le proprietà. qualsiasi intervento che sarà effettuato sulla recinzione medesima.

Il recupero del sottotetto già ammesso all'u.i.r. mediante la demolizione del solaio del piano sottostante. In tal caso il numero degli alloggi non dovrà aumentare e il sottotetto dovrà essere collegato funzionalmente all'alloggio. Non potrà essere modificata la linea di colmo.

Per le opere penitenziali sono ammessi gli interventi descritti nelle "Regole per la risorsa insediativa consolidata" delle NTA del RU.
Gli interventi potranno essere realizzati mediante intervento diretto.
E' vietato il frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti.



UTOE
Foglio n°
Partic. n°
Frazione
Ubicazione
Toponimo
Denominaz.

3
80
fg 81 villaggio solvay
Rosignano Solvay

aree residenziali impresa solvay

Descrizione: aree residenziali impresa solvay, tessuto urbanistico "c2r"

Vincoli:

Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia R7 così come descritta nelle NTA del RU.

Annotazioni: centro abitato, edifici in buono stato di conservazione

Prescrizioni:



Comune di Rosignano M.mo

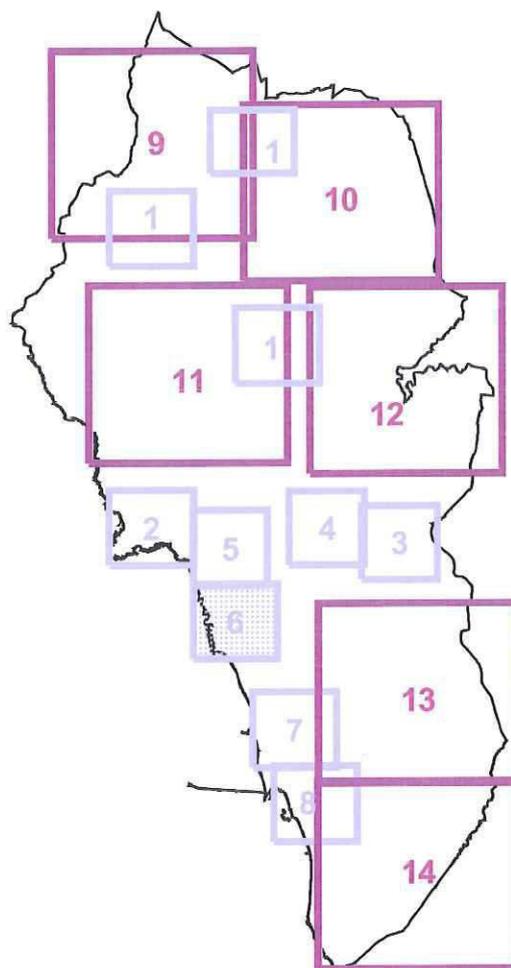
REGOLAMENTO URBANISTICO

Sindaco: *Alessandro Franchi*
Assessore alla Programmazione del Territorio, Demanio Marittimo: *Margherita Pia*
Dirigente del settore programmazione e sviluppo del territorio: *Andrea Immorali*
Responsabile del procedimento e dell'U.O. pianificazione territoriale e demanio marittimo: *Stefania Marcellini*
Garante della comunicazione: *Daniela Ronconi*

luglio 2015

Editing e grafica: *Servizio Operativo gestione urbanistica e sistema informativo territoriale (SIT)*

PROGETTO

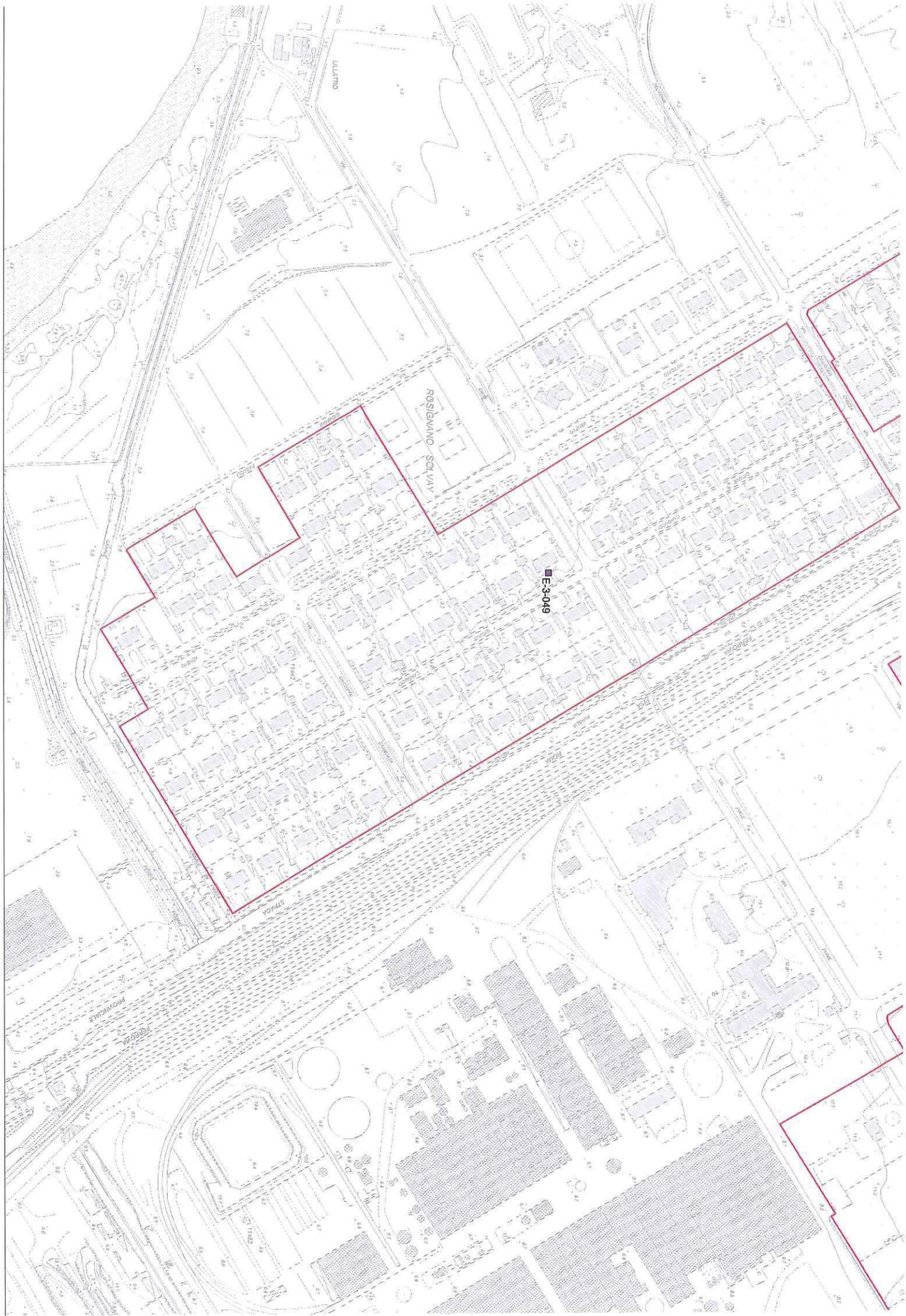


P-st6

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI PARTICOLARE VALORE STORICO, ARTISTICO ARCHITETTONICO

Rosignano Solvay Sud

scala 1:2.000



■ E-3-019

ROSGIANG SOUVAY

PROVINCIALS

STRAVA

STRAVA

ULAM

P-st6

Rosignano Solvay Sud

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI PARTICOLARE VALORE STORICO, ARTISTICO ARCHITETTONICO

scala 1:2.000

LEGENDA

 numero scheda di riferimento

Classificazione del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico:

-  Aree o immobili di particolare interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico D.L.gs 42/04, art. 10, comma 1
-  Restauro e risanamento conservativo così come descritto nelle NTA
-  Ristrutturazione edilizia R1 così come descritta nelle NTA
-  Ristrutturazione edilizia R2 così come descritta nelle NTA
-  Ristrutturazione edilizia R3 così come descritta nelle NTA
-  Ristrutturazione edilizia specifica per Villaggio Solvay

 Aree di valore storico da tutelare





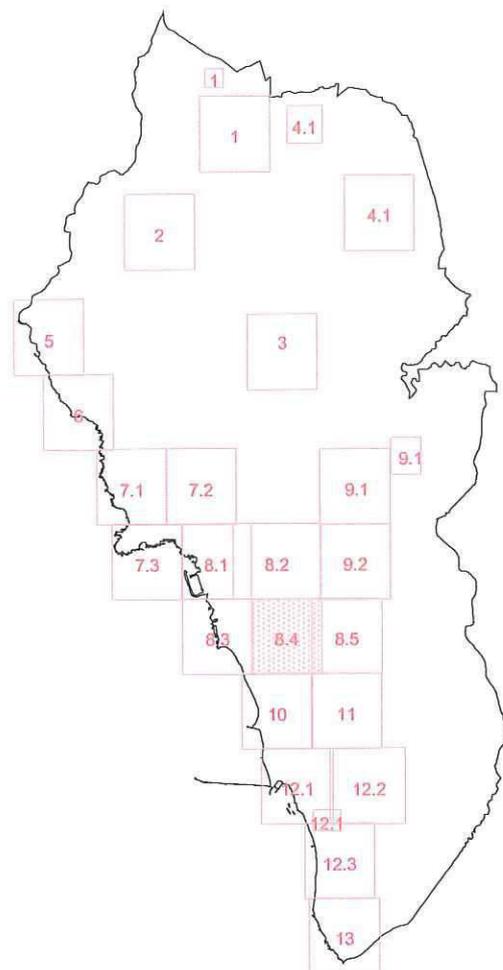
Comune di Rosignano M.mo

REGOLAMENTO URBANISTICO

Sindaco: *Alessandro Franchi*
Assessore alla Programmazione del Territorio, Demanio Marittimo: *Margherita Pia*
Dirigente del settore programmazione e sviluppo del territorio: *Andrea Immorali*
Responsabile del procedimento e dell'U.O. pianificazione territoriale e demanio marittimo: *Stefania Marcellini*
Garante della comunicazione: *Daniela Ronconi*
luglio 2015

Editing e grafica: *Servizio Operativo gestione urbanistica e sistema informativo territoriale (SIT)*

PROGETTO



TU8.4

Rosignano Solvay

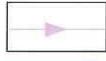
IL TERRITORIO URBANO

scala 1:2.000

LEGENDA

LEGENDA

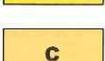
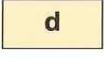
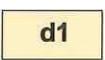
RISORSA INSEDIATIVA CONSOLIDATA

-  Centri abitati
-  Centri abitati - art 4 Nuovo Codice della Strada D.lgs 285/92 e successive modifiche ed integrazioni
-  Centri abitati - art 26 D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni
-  Ambito di applicazione del D.M. 09.05.2001
Componente E - Rischio di Incidente Rilevante
-  Centro storico
-  Aree dove è vietato il mutamento della destinazione d'uso del piano terra verso la residenza
-  Aree dove è vietato il frazionamento di unità immobiliari residenziali
UTOE 2 - La Mazzanta
UTOE 3 - Caletta

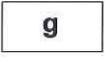
CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI

Nota: I tessuti ricadenti nell'ambito di applicazione del D.M.09.05.2001 sono indicati con suffisso "r"

Tessuti Storici

-  **a** Edifici di particolare valore storico-culturale e relative pertinenze
-  **b** Antichi consolidati di formazione storico moderna con edifici a prevalente carattere residenziale ad edificazione continua a filo strada o isolati nel lotto
-  **c** Residenziali consolidati di formazione storico moderna con edifici arretrati dal filo strada e isolati nel lotto realizzati dalla soc. Solvay
Soggetti a specifica norma:
c1, c1r, c4r (allegato 2 alle NTA) UTOE 3
c2r, c3r UTOE 3
-  **d** Residenziali consolidati sia su filo strada che isolati che accorpatisi a formare complessi
-  **d1** Residenziali consolidati di formazione non recente, di origine rurale, inglobati nel centro abitato o nel tessuto urbanizzato
-  **d2** Residenziali consolidati con tipologia isolata nel lotto localizzati nell'UTOE 3 - Viale Trieste
-  **d3** Residenziali consolidati con tipologia isolata nel lotto localizzati nell'UTOE 2 - Villaggio Fanfani

Tessuti insediativi ad assetto recente

-  **e** Residenziali recenti con edifici arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
Soggetti a specifica norma:
e1 Residenziali sparsi e isolati con spazi pertinenziali prevalentemente liberi
e2 Residenziali recenti con edifici arretrati dal filo strada o isolati nel lotto di origine rurale
-  **f** Residenziali recenti con dominanza di tipologie a schiera discontinua arretrati dal filo strada
-  **g** A prevalente carattere residenziale, solitamente recenti, con tipologie differenziate
Soggetto a specifica norma:
g1 tessuto compreso tra la ferrovia e via Champigny Sur Marne - UTOE 3
g2 tessuto in cui la destinazione originaria è stata modificata con interventi successivi alla sua realizzazione
-  **h** Residenziali recenti generalmente antecedenti al 1960 su impianto di formazione storica-moderna, con dominanza di tipologie in linea prive di relazione diretta con la strada
-  **i** Residenziali, generalmente realizzati dopo il 1960, con dominanza di tipologie in linea e presenza episodica di funzioni non residenziali
Soggetto a specifica norma:
i1 UTOE 2 - Loc. Bonaposta
-  **l** Residenziali contemporanei formati da tipologie edilizie varie



INTERVENTI

Nota: La "v" posta dopo la sigla indica gli interventi fatti salvi da Piano Strutturale e riconfermati nel R.U.

-  di trasformazione (t)
-  di completamento (c)
-  di riqualificazione urbana (iru)
-  di saturazione (isa)
-  Piani attuativi convenzionati vigenti

DEMANIO MARITTIMO

Componente I

-  Ambito soggetto a specifiche norme per l'utilizzo del demanio marittimo e delle aree retrostanti

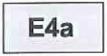
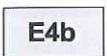
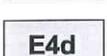
AMBITI SOTTOPOSTI A SPECIFICA DISCIPLINA URBANISTICO COMMERCIALE

Componente F

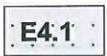
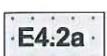
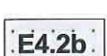
-  Ambito

AREE ESTRATTIVE

Aree estrattive attive

-  Sottozona dove è ammessa la nuova escavazione congiunta ad operazioni di ripristino ambientale
-  Sottozona dove è necessaria la conservazione della forma dei luoghi integrata con interventi di rimodellamento ed operazioni di bonifica e ripristino ambientale
-  Sottozona di rispetto del Botro Torricchi
-  Sottozona dove è ammessa la nuova escavazione con conseguente realizzazione di aree, attrezzature di supporto e operazioni di ripristino ambientale

Aree estrattive dismesse

-  Aree estrattive dismesse con presenza di specie endemiche di interesse conservazionistico (L.R. 56/2000)
-  Area estrattiva dismessa soggetta a recupero ambientale tramite piantumazione di vegetazione autoctona
-  Area estrattiva dismessa soggetta ad opere di recupero per la realizzazione di ambiti di sosta a servizio degli itinerari escursionistici

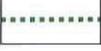
BENI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E CULTURALI

-  Beni areali soggetti a regole paesaggistiche
Tavole "Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche"
-  Beni puntuali soggetti a regole paesaggistiche (beni culturali, invariants, emergenze arboree)
Tavole "Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche"
-  Edifici di valore storico da tutelare
Allegato 3 alle NTA "Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico" - Allegato 8 alle NTA
-  Edifici ed aree di valore storico da tutelare
Allegato 3 alle NTA "Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico" - Allegato 8 alle NTA
-  Zone archeologiche
-  Segni storici lineari del paesaggio agrario
Tavole "Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche"
-  Segni storici puntuali del paesaggio agrario
Tavole "Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche"

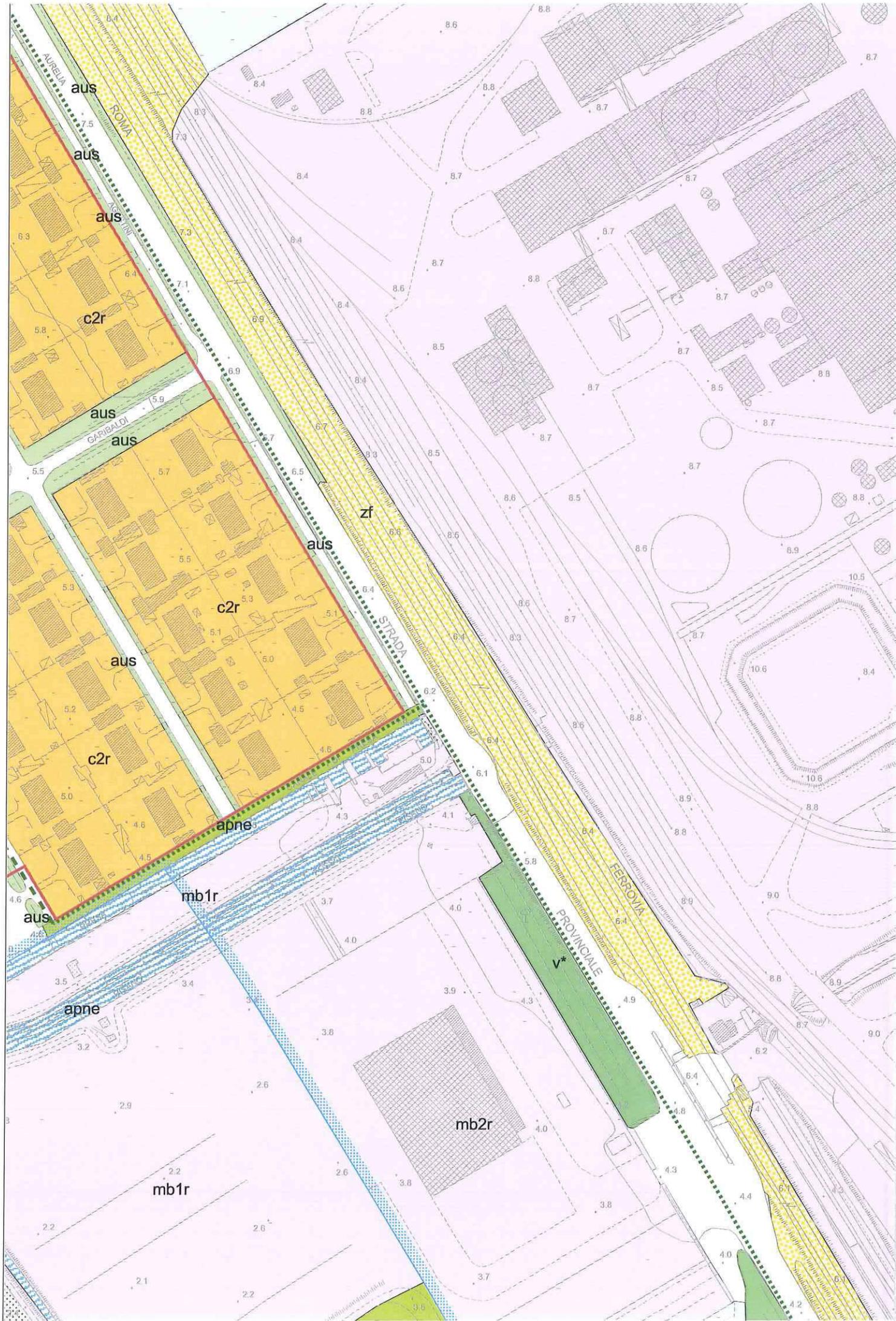
TESSUTI CON EDIFICI O AREE PER FUNZIONI SPECIALI

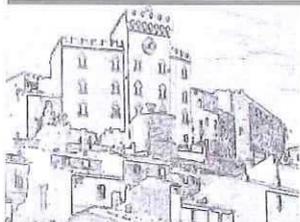
Nota: L'apice * posto dopo la sigla individua le attrezzature di progetto. (Es. p* = parcheggio di progetto)
Il suffisso "r" indica le aree ricadenti nell'ambito di applicazione del D.M. 09.05.2001

- n1** Aree e attrezzature per attività ricreative e culturali private di uso pubblico e pubbliche
- n2** Attrezzature per attività di servizi sanitari e assistenziali
- n3** Attrezzature per servizi didattici pubblici e privati
- n4** Aree e attrezzature cimiteriali
- n5** Aree e attrezzature per i servizi alla mobilità
- n6** Aree destinate a istituti scolastici superiori
- n7** Attrezzature per attività di servizi religiosi per il culto e assimilate
- n8** Aree per infrastrutture ed impianti tecnologici di interesse generale
- n9** Aree e attrezzature per la raccolta e smaltimento rifiuti e assimilati
- n10** Aree e attrezzature per attività dei servizi sportivi di interesse urbano e di quartiere soggette a specifica norma:
 - n10a** UTOE 5 - Loc. Le Spianate
 - n10b** UTOE 3 - Viale Filidei
- n11** Aree e attrezzature per impianti sportivi di livello sovracomunale
- n12** Aree ed edifici destinati a servizi pubblici di interesse generale
- n13** Parchi di interesse sovracomunale

- p** Parcheggi
- v** Verde pubblico
- vs** Verde pubblico storico
- au** Alberature urbane
- aus** Alberature urbane storiche
-  Area della centralità urbana pubblica
-  Piste ciclabili esistenti
-  Piste ciclabili di progetto
-  Percorsi pedonali esistenti
-  Percorsi pedonali da adeguare
-  Percorsi pedonali di progetto
-  Accessi pubblici al demanio marittimo esistenti







COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

REGOLAMENTO
URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvate con delibere Consiglio Comunale
n. 162 del 17/11/2008,
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 55 del 31/12/2008
n. 116 del 21/04/2009,
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2009
n. 10 del 28/02/2012,
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 17 del 24/04/2012
n. 122 del 29/11/2013,
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 53 del 31/12/2013
n. 56 del 09/04/2014,
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 25 del 25/06/2014
n. 105 del 13/08/2014
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 40 del 08/10/2014

PROGETTO

Sindaco: *Alessandro Franchi*
Assessore alle Politiche di Programmazione del Territorio, Infrastrutture, Patrimonio: *Margherita Pia*
Dirigente del settore promozione del territorio e dell'impresa: *Lorena Silvestri*
Responsabile del procedimento e dell'U.O. pianificazione: *Stefania Marcellini*
Garante della comunicazione: *Daniela Ronconi*

ottobre 2014

2. Nei fabbricati residenziali l'intervento di sostituzione edilizia è ammesso alle seguenti condizioni:
 - il numero massimo delle unità immobiliari residenziali realizzabili, è dato dal numero degli alloggi ricavabili nella volumetria esistente aumentato di due (massimo) nuove unità residenziali;
 - tutte le unità residenziali derivate dall'intervento R5 devono avere una superficie utile netta di mq. 60.
3. Gli interventi di cui al presente articolo devono essere attuati nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materia di distanze.

Art. 57 Ristrutturazione urbanistica Ru

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, del rapporto tra spazio pubblico e spazio privato.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano mediante Piano Attuativo.

Art. 58 Sopraelevazione e ampliamento, demolizioni e addizioni funzionali e volumetriche senza aumento di unità immobiliari R7

1. Gli interventi di cui al presente articolo disciplinano la realizzazione di aggiunte agli organismi esistenti, definite dalle leggi vigenti, quali "addizioni funzionali" o "addizioni volumetriche", che:
 - non configurino nuove unità immobiliari;
 - non siano suscettibili di utilizzo autonomo, ma mantengano una relazione stabile con l'unità immobiliare di riferimento e con la destinazione d'uso esistente;
 - siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'edificio di riferimento;
 - rispettino i limiti e parametri fissati dal Regolamento urbanistico ed edilizio in riferimento a distanze, altezze, rapporti di copertura, etc..
2. Nel caso di sopraelevazioni detti interventi non comportano il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini, ma dovranno mantenere le distanze preesistenti, risultare omogenei e ben inseriti rispetto alle caratteristiche edilizie e urbanistiche del contesto.
3. Rientrano nelle addizioni di cui al comma 1 anche gli interventi di seguito descritti:
 - a) la sopraelevazione per uso residenziale dei vani sottotetto, negli edifici di altezza fino a due piani fuori terra, fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,70 e alle condizioni sopra definite, ad eccezione di divieti espliciti contenuti nelle norme per UTOE o nelle schede degli edifici di cui all'allegato

3 “*Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico*” delle presenti norme o nei tessuti urbanistici;

- b) un ampliamento della superficie utile lorda delle unità immobiliari residenziali esistenti, all'interno del centro abitato nel rispetto dei limiti e parametri urbanistici di cui alle presenti norme, della tipologia dell'edificio, della forma e dei suoi caratteri architettonici ovvero nel rispetto del numero dei livelli degli edifici esistenti superiori a 2;
 - c) la demolizione di volumi secondari legittimamente esistenti, in stato di degrado o realizzati con materiali impropri e non omogenei al contesto. E' ammessa la ricostruzione all'interno del lotto o in accorpamento al fabbricato principale, alle seguenti limitazioni:
 - con un incremento di volume non maggiore al 10%, senza modifica della destinazione d'uso assentita o con modifica della destinazione d'uso verso la funzione principale esistente;
 - d) la sopraelevazione di un piano su tutti gli immobili residenziali composti da un solo piano abitabile fuori terra, ad eccezione di quelli contenuti nell'allegato 3. La sopraelevazione è ammessa anche su porzioni di edificio più basse rispetto al complesso principale il quale non dovrà comunque avere una altezza superiore a due piani fuori terra. Per questa tipologia di intervento è prescritto l'allineamento sul filo del fabbricato sottostante;
 - e) realizzazione di volumi totalmente o parzialmente interrati per funzioni accessorie alle attività principali esistenti nel fabbricato;
 - f) realizzazione di elementi architettonico-edilizi quali logge, balconi, portici, tettoie; tali interventi sono finalizzati al miglioramento architettonico edilizio, della qualità e funzionalità dei manufatti e del loro uso;
 - g) tamponamento di elementi architettonico-edilizi esistenti, se omogenei al tessuto urbanistico in cui si collocano. Per gli edifici ove già presenti tamponamenti e/o verande a chiusura di logge, portici, terrazze e balconi, i nuovi progetti dovranno tenere di conto delle caratteristiche tipologiche e strutturali di quanto esistente;
 - h) interventi di sistemazione e modifiche delle coperture degli edifici per accedere alle coperture e/o aumentarne la funzionalità e/o la sicurezza statica e/o la salubrità, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici medesimi.
4. Rientra all'interno della presente categoria di intervento la realizzazione di opere pertinenziali di cui all'art. 63 delle presenti norme che costituiscano nuovo volume fuori terra.
5. Per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso diversa da quella residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai tessuti urbanistici in cui ricadono, con i limiti e le condizioni previste dalle norme di UTOE e dalla presente disciplina.
6. Per gli interventi di cui alle lettere b), d), f), g) del comma 3, che determinano addizione funzionale, deve essere presentata istanza preventiva al fine di valutare l'aspetto estetico dell'intervento sul fabbricato. Tale istanza è assoggettata a parere preventivo della Commissione Edilizia. Qualora l'intervento ricada in ambito di cui al

D.Lgs. 42/2004 detto parere sarà espresso dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.

7. Qualora il progetto di ampliamento di un edificio esistente composto da più di una unità residenziale, incida sui parametri urbanistici del lotto, lo stesso deve essere firmato da tutti i proprietari. Tale condizione non è richiesta per gli interventi di cui alle lett.f) e g) del comma 3 del presente articolo quando non incidano sui parametri urbanistici.

8. Se la realizzazione degli ampliamenti disciplinati nel presente articolo comportano la demolizione del fabbricato esistente l'intervento di ricostruzione si configura come intervento "R5".

Art. 59 Sopraelevazione e ampliamento, demolizioni e addizioni con aumento di unità immobiliari R8

1. Gli interventi di cui al presente articolo disciplinano la realizzazione di aggiunte agli organismi esistenti, che comportano la formazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto della destinazione d'uso consentita e dei limiti e parametri fissati dal Regolamento urbanistico ed edilizio in riferimento a distanze, altezze, rapporti di copertura, etc..

2. Nel caso di sopraelevazioni detti interventi non comportano il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini, ma dovranno mantenere le distanze preesistenti, risultare omogenei e ben inseriti rispetto alle caratteristiche edilizie e urbanistiche del contesto.

3. Con la categoria di intervento R8 è ammessa la realizzazione contestuale degli interventi di modifica della destinazione d'uso e ampliamento volumetrico, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti urbanistici e/o zone urbanistiche e dei parametri di cui al comma 1.

4. Per i fabbricati residenziali esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) la sopraelevazione dei vani sottotetto per la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, negli edifici di altezza fino a due piani fuori terra, fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,70 e alle condizioni sopra definite, ad eccezione di divieti espliciti contenuti nelle norme per UTOE delle presenti norme o nei tessuti urbanistici;
- b) un ampliamento della superficie coperta del fabbricato residenziale esistente, per creare nuove unità residenziali, all'interno del centro abitato. Tale ampliamento potrà comportare un ampliamento della superficie residenziale nel rispetto dei limiti e parametri urbanistici di cui alle presenti norme, della tipologia dell'edificio, della forma e dei suoi caratteri architettonici e dei piani esistenti oltre il 2° piano fuori terra;
- c) la demolizione di volumi secondari legittimamente esistenti in stato di degrado o realizzati con materiali impropri e non omogenei al contesto al fine di realizzare nuove unità immobiliari. E' ammessa, nel rispetto dei parametri urbanistici o comunque nel rispetto della superficie coperta esistente di cui al presente

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Ispezione telematica

n. T 79141 del 28/02/2017
Inizio ispezione 28/02/2017 09:35:54
Richiedente MRCFNC Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1122
Registro particolare n. 810 Presentazione n. 33 del 03/02/1997

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 24/01/1997 Numero di repertorio 43312
Notaio CAVALLINI MARCO Codice fiscale CVL MRC 53S29 C113 J
Sede ROSIGNANO MARITTIMO (LI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Gruppo graffati 1
Comune H570 - ROSIGNANO MARITTIMO (LI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 80 Particella 295 Subalterno 4
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6 vani
ECONOMICO
Piano 1

Immobile n. 2 Gruppo graffati 1
Comune H570 - ROSIGNANO MARITTIMO (LI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 80 Particella 421 Subalterno 4
Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -
Indirizzo LOC. ROSIGNANO SOLVAY, VIA AGOSTIN N. civico 18

Ispezione telematica

n. T 79141 del 28/02/2017

Inizio ispezione 28/02/2017 09:35:54

Richiedente MRCFNC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1122

Registro particolare n. 810

Presentazione n. 33 del 03/02/1997

Immobile n. 3

Comune H570 - ROSIGNANO MARITTIMO (LI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 80 Particella 295 Subalterno 5
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 18 metri quadri
RIMESSE, AUTORIMESSE
Indirizzo LOC. ROSIGNANO SOLVAY, VIA AGOSTIN N. civico 18
Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome GUARDIANI Nome LAURA
Nata il 06/12/1955 a CASTELL'ARQUATO (PC)
Sesso F Codice fiscale GRD LRA 55T46 C145 Y
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome GUARDIANI Nome PATRIZIA
Nata il 03/06/1958 a CASTELL'ARQUATO (PC)
Sesso F Codice fiscale GRD PRZ 58H43 C145 Z
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome GREGANTI Nome MARCO
Nato il 09/02/1966 a LIVORNO (LI)
Sesso M Codice fiscale GRG MRC 66B09 E625 P
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

SI PRECISA CHE QUANTO VENDUTO . STATO TRASFERITO NELLA PARTE ACQUIRENTE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVAVA AL MOMENTO DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, LIBERO DA PERSONE E DA COSE, CON TUTTI GLI ANNESSI, PERTINENZE, SERVIT. ATTIVE E PASSIVE, PARTI CONDOMINIALI, NULLA ESCLUSO OD ECCELTUATO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A PATTI E SERVIT. NEI CONFRONTI DELLA SOCIET. SOLVAY E C.IE CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE E SI . IMPEGNATA A RISPETTARE OVE DOVESSERO RITENERSI ANCORA ESISTENTI.

COPIA CONDONO EDILIZIO

0741



AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO
(Ufficio Urbanistica-Ed.Privata)

NUMERO DI PRESCRIZIONE
PRODOTTORE NO
15875 - 12 LUG. 1986

Il sottoscritto B. Lancieri Isseo
nato a Rosignano Marittimo il 10 Luglio 1920
residente in Rosignano Solto via Apostini
telefono nella sua qualità di proprietario dell'unità
immobiliare sita in Rosignano Solto
via Apostini n. 18 piano Primo
costituita da

ad uso Casa abitazione
e censita al N.C.E.U. Foglio 10 Forcella 295 sub. 3
ai sensi dell'art. 48 della Legge 28.2.1985 n. 47 come modificato dalla
Legge 21.6.1985 n. 298

D I C H I A R A

di aver eseguito nell'anno 1985 opere di
mutua consistenti nella confezione di
cerchi ferri e forate

nell'unità immobiliare suddetta come meglio evidenziato nell'elaborato
grafico e ~~nella fotografia~~ ~~trattata~~ ~~allegati~~ ~~alla~~ ~~presente~~.

Il sottoscritto dichiara altresì che i lavori .lizzati:

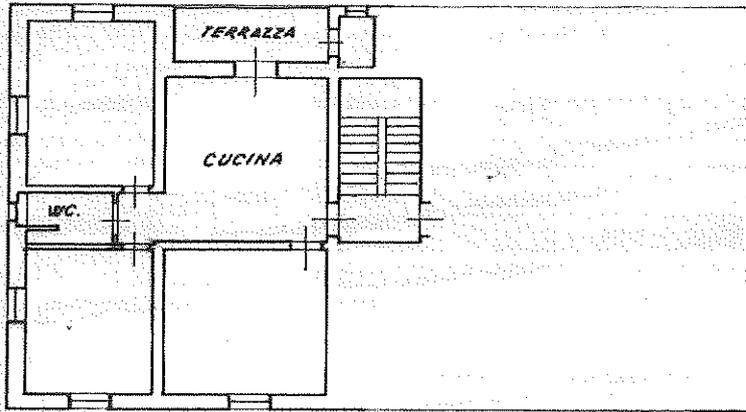
- insistono in fabbricato che nel P.R.G. vigente è compreso in zona *E.1.*..... con destinazione funzionale di *abitativa*.....
residenziale.....;
- sono conformi alle norme urbanistiche ed agli strumenti urbanistici adottati od approvati;
- sono conformi con il regolamento edilizio e con il regolamento igienico-sanitario vigenti;
- non comportano modifiche alla sagoma dell'edificio né aumento delle superfici utili;
- non modificano la destinazione d'uso dell'unità immobiliare;
- non comportano aumento delle unità immobiliari dell'edificio;
- non arrecano pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettano le norme di leggi vigenti in materia;

Rosignano Marittimo, il *29* *Febbraio* *1986*

FIRMA

Blancini

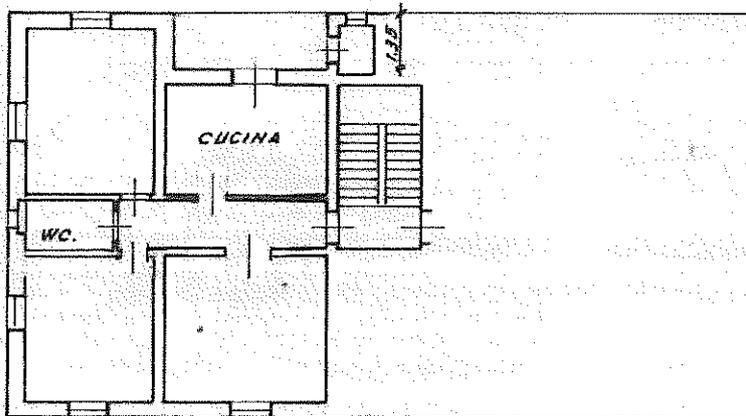
NOTA: -Questa procedura non si applica nel caso di immobili vincolati dalle Leggi 1059/39 e 1497/39 (bellezze naturali e paesaggistiche).



SITUAZIONE PRIMA
DELL'INTERVENTO

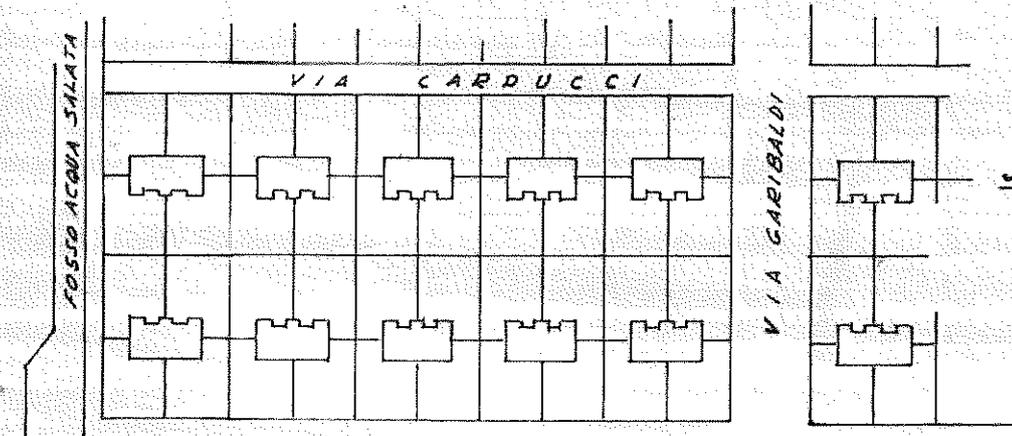
VIA CARDUCCI

PIANO PRIMO



SITUAZIONE ATTUALE

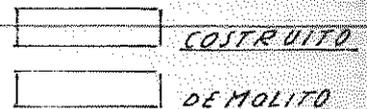
VIA CARDUCCI



SCHIZZO PLANIMETRICO

SCALA 1:2000

VIA A. AGOSTINI



PIANTE SCALA 1:200

PROPRIETÀ Sig. BILANCERI VASCO e GORINI MIRIAM