

**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

**TERRENO EDIFICABILE SITO IN  
COMUNE DI BORE (PR)**

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 al terreno di cui trattasi, eseguendo gli opportuni accertamenti;
- eseguiva le visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Parma al fine di verificare la posizione catastale del terreno oggetto di stima;
- eseguiva le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Agenzia del Territorio al fine di verificare la provenienza del terreno di cui trattasi e la sussistenza di eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sul bene;
- effettuava la verifica della classificazione urbanistica del terreno 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) I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Trattasi di TERRENO EDIFICABILE sito in Comune di Bore, Provincia di Parma.

## 4) UBICAZIONE

Il mappale di terreno edificabile oggetto di perizia è ubicato nel centro abitato del Comune di Bore, con accesso dalla pubblica via Martiri della Libertà. La posizione può ritenersi abbastanza buona.

## 5) DATI CATASTALI

Il mappale di terreno edificabile oggetto della presente perizia risultano così censito:

Intestati:

RALLI WALTER nato a Bore (PR) il 20/09/1944 – C.F.: RLLWTR44P20A987L

Piena Proprietà per 9/18

RALLI GIULIANO nato a Piacenza (PC) il 30/03/1954 – C.F.: RLLGLN54C30G535D

Piena Proprietà per 3/18

COPPELLOTTI IDA, nata a Bore (PR) il 10/04/1924 – C.F.: CPPDIA24D50A987J

Piena Proprietà per 4/18

RESMINI GIANNINA, nata a Rivergaro (PC) il 28/02/1958 – C.F.: RSMGNN58B68H350T

Piena Proprietà per 1/18

RESMINI MARIA PIA, nata in GRAN BRETAGNA – IRLANDA N. il 05/12/1956 – C.F.:

RSMMRP56T45Z114I

Piena Proprietà per 1/18

Dati identificativi e di classamento:

Foglio 13 – Particella 1124 – Qualità: SEMINATIVO – Classe 3 – Superficie: mq. 228 –  
Reddito Dominicale € 0,24 – Reddito Agrario € 0,59.

## 6) DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate della strumentazione urbanistica vigente del Comune di BORE (PR), risulta che il mappale di terreno in oggetto risulta così classificato:

SUB-AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DISEGNO UNITARIO (STU1) – Art. 135.2 della Normativa urbanistica-edilizia del Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.E.).

Tale normativa permette la realizzazione di fabbricati residenziali su lotti liberi con il seguente indice di utilizzazione fondiaria:

Uf = 0,70 mq. / mq.

Distanza minima dai confini = ml.5,00

Distanza minima dai fabbricati esistenti su lotti limitrofi = ml. 10,00

## 7) PROVENIENZA, FORMALITA', SERVITU' E VINCOLI

Il bene immobile in oggetto risulta di proprietà del socio illimitatamente responsabile RALLI WALTER fallito in proprio, come segue:

RALLI WALTER nato a Bore (PR) il 20/09/1944

C.F.: RLLWTR44P20A987L

Foglio 13 – Particella 1124      Piena Proprietà per 9/18

I terreni in oggetto pervennero al soggetto fallito in proprio di cui sopra, nelle quote di proprietà sopra indicate, in forza dei seguenti titoli di provenienza:

NOTA DI TRASCRIZIONE – Registro generale n. 5223 – Registro particolare n. 3404 – Presentazione n. 107 del 23/02/2005

Descrizione: ATTO AMMINISTRATIVO – Data: 04/04/2003 – Pubblico ufficiale o autorità emittente: UFFICIO DEL REGISTRO – Sede: Fiorenzuola d'Arda (PC)

Specie: ATTO PER CAUSA DI MORTE

Derivante da: 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Formalità pregiudizievoli

Alla data del 28/02/2017 (con banca dati aggiornata al 27/02/2017) i beni immobili oggetto di stima non risultavano gravati da formalità pregiudizievoli.

#### 8) RAPPORTI DI LOCAZIONE

Per il terreno in oggetto, dato il modestissimo valore dello stesso e la natura di terreno edificabile, non si sono effettuate verifiche circa un eventuale stato di affittanza.

#### 9) CONSISTENZA

La consistenza commerciale del terreno edificabile in oggetto, corrisponde a quella catastale e pertanto risulta come segue:

Foglio 13 – Particella 1124	mq.	228
-----------------------------	-----	-----

#### 10) 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:

- classificazione urbanistica del terreno;
- consistenza commerciale del bene;
- ubicazione del bene, da considerarsi abbastanza buona;
- 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 particolare in zone di montagna.

In particolare occorre tenere presente che, nonostante la classificazione urbanistica come terreno residenziale dotata di un buon indice edilizio di utilizzabilità fondiaria, sul valore del terreno pesa il fatto che, causa le limitazioni dimensionali del lotto (solo 228 mq.) e causa le limitazioni date dalle distanze minime da tenere dai confini e dagli edifici esistenti su lotti limitrofi, di fatto il lotto risulta di fatto difficilmente edificabile.

Attualmente il lotto si presta esclusivamente alla realizzazione di un modestissimo fabbricato accessorio alla residenza (come ad esempio autorimessa, cantina o deposito). Detti edifici infatti, se realizzati con altezza massima di ml. 2,50, posso essere realizzati a distanze inferiori, rispetto a quelle evidenziate, dai confini e dagli edifici esistenti su lotti limitrofi.

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

Foglio 13 – Particella 1124 a corpo € 15.000,00

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:

€ 15.000,00 x 80% = € 12.000,00

Per cui il valore della quota in capo al soggetto fallito RALLI WALTER ammonterà a:

€ 12.000,00 x 9/18 = € 6.000,00

## 11) CONCLUSIONI

Il valore di stima del terreno edificabile di proprietà di RALLI WALTER, fallito in proprio, nelle quote di proprietà sopra evidenziate, sito in Comune di Bore (PR) risulta di: € 6.000,00 (diconsi euro seimilavirgolazerozero).

Chiusa la presente perizia estimativa in Piacenza in data 25 maggio 2017.

Il Tecnico Incaricato

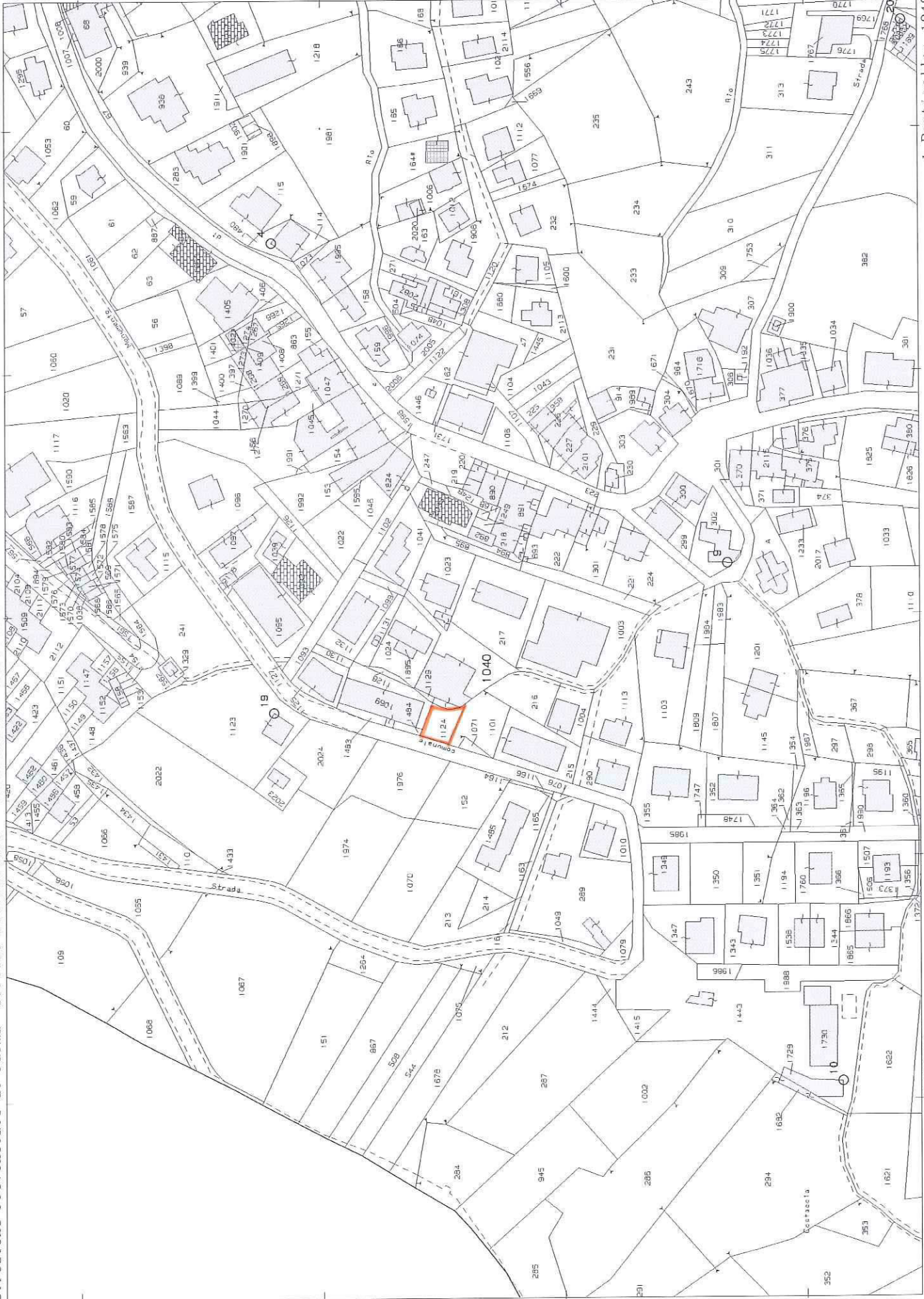
Dott. Arch. Franco Silva

---

ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa;
- 2) Visura storica per particella;
- 3) Documentazione urbanistica;
- 4) Iscrizioni e trascrizioni.

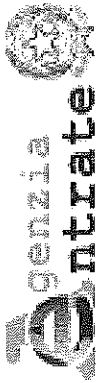
# **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**



Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri  
 Commune: BORE  
 Foglio: 13

E=22600

I Particella: 1040



Direzione Provinciale di Parma  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

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

Data: 02/12/2016 - Ora: 12.26.35

Segue

Visura n.: T152117 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BORE ( Codice: A987)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di PARMA</b> <b>Foglio: 13 Particella: 1124</b>

### INTESTATI

1	COPPELLOTTI Ida nata a BORE il 10/04/1924	CPPDIA24D50A987J*	(1) Proprieta' per 4/18
2	RALLI Giuliano nato a PIACENZA il 30/03/1954	RLGLN54C30G535D*	(1) Proprieta' per 3/18
3	RALLI Walter nato a BORE il 20/09/1944	RLWTR44P20A987L*	(1) Proprieta' per 9/18
4	RESMINI Giannina nata a RIVERGARO il 28/02/1958	RSMGNN58B68H350T*	(1) Proprieta' per 1/18
5	RESMINI Maria Pia nata in GRAN BRETAGNA-IRLANDA N. il 05/12/1956	RSMMRP56T45Z114I*	(1) Proprieta' per 1/18

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito
1	13	1124	-	SEMINATIVO	3	02 28	Dominicale Euro 0,24 L. 456	Agrario Euro 0,59 L. 1.140	Impianto meceanografico del 02/01/1976
Notifica				Partita		2344			

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

### Situazione degli intestati dal 29/08/2013

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Foglio	Particella		
1	RALLI Giuliano nato a PIACENZA il 30/03/1954		RLGLN54C30G535D*	(1) Proprieta' per 3/18
2	RALLI Walter nato a BORE il 20/09/1944		RLWTR44P20A987L*	(1) Proprieta' per 9/18

**DATI DERIVANTI DA**  
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/08/2013 protocollo n. PR0038093 in atti dal 21/03/2014 Registrazione: UU Sede: FIORENZUOLA D'ARDA Volume: 9990 n: 88 del 21/02/2014 IN MORTE DI RALLI DAVIDE (n. 2384-5/2014)

### Situazione degli intestati dal 12/07/2011

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Foglio	Particella		
1	COPPELLOTTI Ida nata a BORE il 10/04/1924		CPPDIA24D50A987J*	(1) Proprieta' per 4/18
2	RESMINI Giannina nata a RIVERGARO il 28/02/1958		RSMGNN58B68H350T*	(1) Proprieta' per 1/18
3	RESMINI Maria Pia nata in GRAN BRETAGNA-IRLANDA N. il 05/12/1956		RSMMRP56T45Z114I*	(1) Proprieta' per 1/18

**DATI DERIVANTI DA**  
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/07/2011 protocollo n. PR0163131 in atti dal 02/08/2012 Registrazione: UU Sede: PARMA Volume: 9990 n: 2632 del 26/07/2012 RESMINI LUIGI (n. 7632-1/2012)





Direzione Provinciale di Parma  
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: 12.26.35

Fine

Visura n.: T152117 Pag: 2

### Situazione degli intestati dal 05/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RALLI Davide nato a BORE il 08/08/1914	RLLDVD14M08A987W*	(1) Proprieta' per 2/18 fino al 29/08/2013
2	RALLI Giuliano nato a PIACENZA il 30/03/1954	RLGLNS4C30G535D*	(1) Proprieta' per 2/18 fino al 29/08/2013
3	RALLI Walter nato a BORE il 20/09/1944	RLJWTR44P20A987L*	(1) Proprieta' per 8/18 fino al 29/08/2013
4	COPPELLOTTI Ida nata a BORE il 10/04/1924	CPPDIA24D30A987J*	(1) Proprieta' per 3/18 fino al 12/07/2011
5	RESMINI Luigi nato a BORE il 08/02/1921	RSMLGU21B08A987F*	(1) Proprieta' per 3/18 fino al 12/07/2011
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/10/2002, protocollo n. PR0111005 in atti dal 14/07/2004 Registrazione: US Sede: FIORENUOLA D'ARDA Volume: 411 n. 120 del 04/04/2003 SUCC RESMINI MARIA (n. 94681.1/2003)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COPPELLOTTI Ida, MAR RESMINI nata a BORE il 10/04/1924	CPPDIA24D30A987J*	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 05/10/2002
2	RALLI Walter nato a BORE il 20/09/1944	RLJWTR44P20A987L*	(1) Proprieta' per 2/6 fino al 05/10/2002
3	RESMINI Luigi nato a BORE il 08/02/1921	RSMLGU21B08A987F*	(1) Proprieta' per 1/6 fino al 05/10/2002
4	RESMINI Maria nata a BORE il 23/06/1923	RSMMRA23H63A987S*	(1) Proprieta' per 2/6 fino al 05/10/2002
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 02/01/1976			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

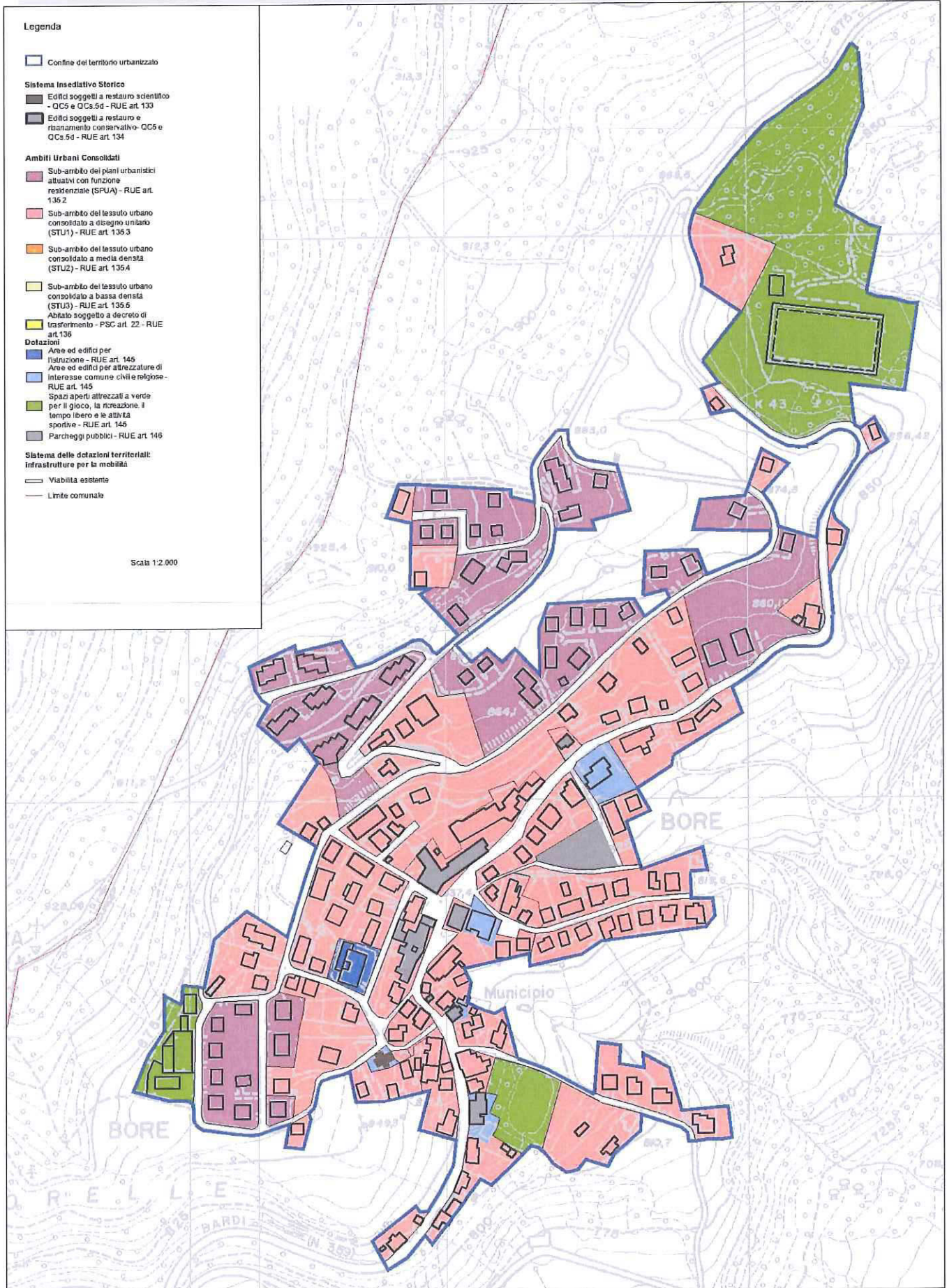
Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

## Località Bore

TU1



**Comune di Bore**

**REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**  
**Normativa urbanistico-edilizia**

l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal fabbricato residenziale contiguo, ad una distanza di m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;

- distanza degli edifici dal confine del lotto (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro di confine) di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza secondo il codice civile, previo accordo, mediante atto trascritto, tra i proprietari confinanti; nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;

- distanza degli edifici dal confine di Ambito : tra gli Ambiti consolidati e gli Ambiti produttivi o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici residenziali non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50; tali distanze valgono anche nel caso che l'ambito confermine sia della medesima proprietà;

- distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze riportate dal PSC. Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate, nei casi previsti

Le reti fognarie:

nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

standard da applicare negli interventi da realizzare:

a) Gli standard residenziali e per le attività terziarie e direzionali compatibili con la residenza si applicano, con i successivi valori, in caso di:

- cambio d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni ammesse (lo standard si applica alla quota di superficie che cambia l'uso)
- demolizione e ricostruzione (lo standard si applica a tutta la superficie demolita e ricostruita)
- nuova costruzione
- parcheggi privati P3: nella quantità prevista dalle dotazioni territoriali (da realizzare)
- parcheggi pubblici P1: 6 mq ogni 32 mq di SU (da monetizzare)

**Art. 135.2 Sub-ambiti del tessuto urbano consolidato a disegno unitario (STU1)**

1. I sub-ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità comprendono parti del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di tipologie edilizie di dimensioni contenute secondo il principio insediativo della lottizzazione a bassa densità.

**Modalità attuative**

Le principali modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento =  
lotto di proprietà o altra indicazione planimetrica

Capacità edificatoria max =  
- Per i lotti edificati: SU = SU esistente  
- Per i lotti liberi: UF = 0,70 mq/mq

Interventi ammessi =  
MO, MS, RE, AM, D, NC, CD

Interventi con indirizzo di risparmio energetico

- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio, è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008), ovvero:  
- + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B  
- + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A  
- + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+  
Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.

Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0,50 m. - o di un piano in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi, finalizzati a dimostrare un adeguato inserimento dal punto di vista morfologico e volumetrico;

Altri interventi ammessi

- sono ammessi interventi di nuova costruzione sui lotti liberi applicando l'indice di cui sopra; questo intervento comporta la realizzazione dei P1 e P3 nella quantità prevista al successivo punto "Parametri";

- sono sempre possibili incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE;

- è sempre possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa coperta con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile;



- sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative (esistenti o di previsione) di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo;

- sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,35 a parità di altezza; questo intervento comporta la realizzazione dei P1 e P3 nella quantità prevista al successivo punto "Parametri"; è anche possibile aumentare di un piano l'edificio da ricostruire in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato, che dimostri un adeguato inserimento morfologico e volumetrico, da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi.

### Modalità di attuazione =

Intervento diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto

### Usi =

- UA1, UA2
- UC3, UC12a, UC14, UC18, UC19
- UL1, limitatamente a quelli esistenti alla data di adozione del RUE
- UL2

### Parametri =

- Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima dei fronti: uguale all'esistente o un piano in più dove ammesso nei termini del paragrafo precedente "interventi ammessi";

- rapporto di copertura: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:

- a) rapporto di copertura (Q) = 70% del lotto
- b) verde permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta;

- distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, misurata al bordo superiore della gronda; possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6 qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre delle abitazioni prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;

- distanza minima fra pareti finestrate e non finestrate di uno stesso edificio: 10 metri (una parete fa distanza quando ha una profondità superiore a 3,50 metri rispetto il fronte dell'edificio; non fanno distanza pareti che si realizzano mediante l'aggregazione orizzontale di unità edilizie-unità bifamiliari o a schiera;
- distanza tra edifici fra lotti contigui (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal fabbricato residenziale contiguo, ad una distanza di m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine del lotto (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro di confine) di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza secondo il codice civile; previo accordo, mediante atto trascritto, tra i proprietari confinanti; nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dal confine di Ambito : tra gli Ambiti consolidati e gli Ambiti produttivi o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici residenziali non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50; tali distanze valgono anche nel caso che l'ambito contermina sia della medesima proprietà;

- distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze riportate dal PSC.  
Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate, nei casi previsti

Le reti fognarie:

nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

standard da applicare negli interventi da realizzare:

- a) Gli standard residenziali e per le attività terziarie e direzionali compatibili con la residenza si applicano, con i successivi valori, in caso di:
  - cambio d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni ammesse (lo standard si applica alla quota di superficie che cambia l'uso)
  - demolizione e ricostruzione (lo standard si applica a tutta la superficie demolita e ricostruita)



- nuova costruzione
- parcheggi privati P3: nella quantità prevista dalle dotazioni territoriali (da realizzare)
- parcheggi pubblici P1: 6 mq ogni 32 mq di SU (da monetizzare)

#### **Art. 135.3 Sub-ambito del tessuto urbano consolidato a media (STU2)**

1. I sub-ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità comprendono parti del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di tipologie edilizie di dimensioni contenute uni o bifamiliari anche aggregate.

#### **Modalità attuative**

Le principali modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento =  
lotto di proprietà o altra indicazione planimetrica

Capacità edificatoria max =  
- Per i lotti edificati: SU = SU esistente  
- Per i lotti liberi: UF = 0,50 mq/mq

Interventi ammessi =  
MO, MS, RE, AM, D, NC, CD

Interventi con indirizzo di risparmio energetico

- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio, è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008), ovvero:
  - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B
  - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A
  - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.

Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0,50 m. - o di un piano in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi, finalizzati a dimostrare un adeguato inserimento dal punto di vista morfologico e volumetrico;

Altri interventi ammessi

- sono ammessi interventi di nuova costruzione sui lotti liberi applicando l'indice di cui sopra; questo intervento comporta la realizzazione dei P1 e P3 nella quantità prevista al successivo punto "Parametri";

# **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**Ispezione telematica**

n. T 76709 del 28/02/2017

Inizio ispezione 28/02/2017 09:32:17

Richiedente MRCFNC

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5223

Registro particolare n. 3404

Presentazione n. 107 del 23/02/2005

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO		
Data	04/04/2003	Numero di repertorio	120/411
Pubblico ufficiale o	UFFICIO DEL REGISTRO		
Autorità emittente	FIORENZUOLA D'ARDA (PC)	Codice fiscale	-

*Dati relativi alla convenzione*

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

Atto mortis causa	Data di morte	05/10/2002	Successione testamentaria	-
	Rinuncia o morte di un chiamato			-

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali	4	Soggetti a favore	3	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	A987 - BORE		(PR)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	959	Subalterno	3
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			Consistenza	-

Immobile n. 2					
Comune	A987 - BORE		(PR)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	12	Particella	9	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-

**Ispezione telematica**

n. T 76709 del 28/02/2017

Inizio ispezione 28/02/2017 09:32:17

Richiedente MRCFNC

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5223

Registro particolare n. 3404

Presentazione n. 107 del 23/02/2005

**Immobile n. 3**

Comune	A987 - BORE	(PR)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	12 Particella	12	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-	

**Immobile n. 4**

Comune	A987 - BORE	(PR)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	12 Particella	278	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-	

**Immobile n. 5**

Comune	A987 - BORE	(PR)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	23 Particella	80	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-	

**Immobile n. 6**

Comune	A987 - BORE	(PR)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	23 Particella	470	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-	

**Unità negoziale n. 2**

**Immobile n. 1**

Comune	A987 - BORE	(PR)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	13	Particella	959	Subalterno 4
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	-	

**Unità negoziale n. 3**

**Immobile n. 1**

Comune	A987 - BORE	(PR)			
Catasto	TERRENI				
Foglio	15 Particella	390	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-	

**Immobile n. 2**

Comune	A987 - BORE	(PR)			
Catasto	TERRENI				

**Ispezione telematica**

n. T 76709 del 28/02/2017

Inizio ispezione 28/02/2017 09:32:17

Richiedente MRCFNC

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5223

Registro particolare n. 3404

Presentazione n. 107 del 23/02/2005

Foglio	16	Particella	342	Subalterno	-
Natura		T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 3

Comune	A987 - BORE		(PR)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	20	Particella	159	Subalterno	-
Natura		T - TERRENO		Consistenza	-

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune	A987 - BORE		(PR)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	13	Particella	1124	Subalterno	-
Natura		T - TERRENO		Consistenza	-

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome RALLI Nome DAVIDE

Nato il 08/08/1914 a BORE (PR)

Sesso M Codice fiscale RLL DVD 14M08 A987 W

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/9

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/21

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/18

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome RALLI Nome WALTER

Nato il 20/09/1944 a BORE (PR)

Sesso M Codice fiscale RLL WTR 44P20 A987 L

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/9

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/21

---

**Ispezione telematica**

n. T 76709 del 28/02/2017

Inizio ispezione 28/02/2017 09:32:17

Richiedente MRCFNC

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5223

Registro particolare n. 3404

Presentazione n. 107 del 23/02/2005

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/18

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome RALLI

Nome GIULIANO

Nato il 30/03/1954 a PIACENZA (PC)

Sesso M Codice fiscale RLL GLN 54C30 G535 D

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/9

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/21

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/18

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome RESMINI

Nome MARIA

Nata il 23/06/1923 a BORE (PR)

Sesso F Codice fiscale RSM MRA 23H63 A987 S

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

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/7

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/6

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

RALLI DAVIDE = CONIUGE RICHIEDENTE AGEV. PRIMA CASA RALLI WALTER = FIGLIORICHIEDENTE AGEV. PRIMA CASA RALLI GIULIANO = FIGLIO RICHIEDENTE AGEV. PRIMA CASAEREDI PER LEGGE.