



## TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI

mediante atto registrato e trascritto nei registri immobiliari avvalendosi dell'art. 18 delle norme tecniche di attuazione (Criteri di perequazione, di incentivazione e compensazione) presente nel vigente PGT.

Il sig. Giuseppe Vaccaro nato a Santo Stefano Quisquina (AG) il 04/05/1955, residente nel Comune di Curtatone in via Caduti di Cefalonia n. 31 chiede di poter acquisire i diritti edificatori dalla società Immobiliare Nerazzurra SRL. Questa è proprietaria di un lotto residenziale edificabile censito al Catasto Terreni del Comune di Curtatone al Foglio 19, Particella 1398. Tali diritti edificatori verrebbero trasferiti sul proprio immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Curtatone:

- Foglio 19, Particella 1555, Subalterni 3 e 2;
- Foglio 19, Particella 1671, Subalterno 1

avvalendosi dell'Art. 18 delle norme tecniche di attuazione (Criteri di perequazione, di incentivazione e compensazione) presente nel vigente PGT.

Curtatone, 01/07/2020

Il proprietario  
Sig. Giuseppe Vaccaro



Il liquidatore della  
Soc. Immobiliare Nerazzurra S.R.L.

Sig. Benatti Sergio  
**IMMOBILIARE NERAZZURRA s.r.l.**  
**IN LIQUIDAZIONE**  
Via I. Alpi, 4 - 46100 MANTOVA  
Tel. 0376 41470  
Part. IVA 0175021 020 3

CITTA' DI CURTATONE **E**  
N. 0015505  
data 07/07/2020  
Cla: 6.3  


## STUDIO DI FATTIBILITÀ

avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori, mediante atto registrato e trascritto nei registri immobiliari, avvalendosi dell'art. 18 delle norme tecniche di attuazione (Criteri di perequazione, di incentivazione e compensazione) presente nel vigente PGT.

Il sottoscritto Geom. Emmanuele Carlone, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova con il n. 2741, con studio nel Comune di Curtatone in via Caduti di Cefalonia n. 7, redige il seguente studio di fattibilità, su incarico conferitogli dal Sig. Giuseppe Vaccaro residente nel Comune di Curtatone in via Caduti di Cefalonia n. 31.

Il sig. Giuseppe Vaccaro è comproprietario con la sig.ra Angela Ferlita, nata a Santo Stefano Quisquina (AG) il 27/10/1959, di un fabbricato ad uso residenziale, ubicato nel Comune di Curtatone in via Caduti di Cefalonia n. 31; detto fabbricato risulta essere censito al Catasto Fabbricati del Comune di Curtatone:

- Foglio 19, Particella 1555, Subalterni 3 e 2;
- Foglio 19, Particella 1671, Subalterno 1.

I sopra citati proprietari sono intenzionati a realizzare un ampliamento dell'unità abitativa, mediante la costruzione di un locale al piano terreno sul fronte Nord/Est, per fruire della zona giorno in modo più agevole.

La domanda presentata in Comune per la costruzione di 6 villette a schiera ha previsto di sfruttare l'intera capacità edificatoria assegnata al lotto, pertanto, ad oggi, insufficiente per eseguire l'intervento sopra descritto.

Per eseguire detto intervento, i proprietari sono disposti ad acquistare i diritti edificatori, che verrebbero utilizzati per aumentare la superficie lorda di pavimento del proprio fabbricato, avvalendosi dell'Art. 18 delle norme tecniche di attuazione (Criteri di perequazione, di incentivazione e compensazione) presente nel vigente PGT.

Il sig. Giuseppe Vaccaro acquisterebbe la superficie edificabile necessaria, dalla società Immobiliare Nerazzura SRL, proprietaria di un lotto residenziale edificabile censito al Catasto Terreni del Comune di Curtatone al Foglio 19, Particella 1398, per trasferirla sul proprio immobile.

La cessione dei diritti edificatori avverrà mediante atto notarile registrato e trascritto nei Registri Immobiliari.

## DIMOSTRAZIONE TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

### FONDO CEDENTE

- Comune di Curtatone – Provincia di Mantova – Foglio 19, Particella 1398 – Superficie 1764 m<sup>2</sup> - Intestato a Immobiliare Nerazzura S.R.L. con sede in Mantova – C.F. 01750210203 – Proprietà per 1/1
- Zona: Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR 3)
- Uf: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie massima edificabile: 1764 x 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 705,60 m<sup>2</sup>
- Superficie edificabile da cedere: 23 m<sup>2</sup>

### FONDO ACQUIRENTE

- Comune di Curtatone – Provincia di Mantova – Foglio 19, Particella 1555, Subalterni 3 e 2 – Foglio 19, Particella 1671 – Subalterno 1 – Intestato a Vaccaro Giuseppe nato a Santo Stefano Quisquina il 04/05/1955 – C.F. VCCGPP55E041356I – Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni – Ferlita Angela nata a Santo Stefano Quisquina il 27/10/1959 – C.F. FRLNGL59R671356F – Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.
- Zona: Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR 3)
- Uf: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### Allegati:

1. Visura Catasto Terreni - Fondo cedente
2. Estratto di Mappa - Fondo cedente
3. Visura Catasto Fabbricati - Fondo acquirente
4. Estratto di Mappa - Fondo acquirente
5. Stralcio di PGT e carta della zonizzazione dei centri abitati - Eremo

Curtatone, 01/07/2020

Il tecnico incaricato  
Geom. Emmanuele Carlone





Direzione Provinciale di Mantova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/09/2019 - Ora: 19.00.44 Fine  
Visura n.: T42491 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CURTATONE ( Codice: D227)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MANTOVA</b>	
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 19 Particella: 1398</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	19	1398		Cens.	Zona	area urbana		1764 m <sup>2</sup>	Catastale		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/01/2012 protocollo n. MN0006810 in atti dal 20/01/2012 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 502.1/2012)
<b>Indirizzo</b>												
VIA FRATELLI SFORZI n. CM piano: T;												

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	
1	IMMOBILIARE NERAZZURRA S.R.L. con sede in MANTOVA	CODICE FISCALE 01750210203
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/06/2007 Repertorio n.: 49792 Rogante: LUBRANO DI RICCO LUCA Sede: MANTOVA Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 6154.1/2007)		

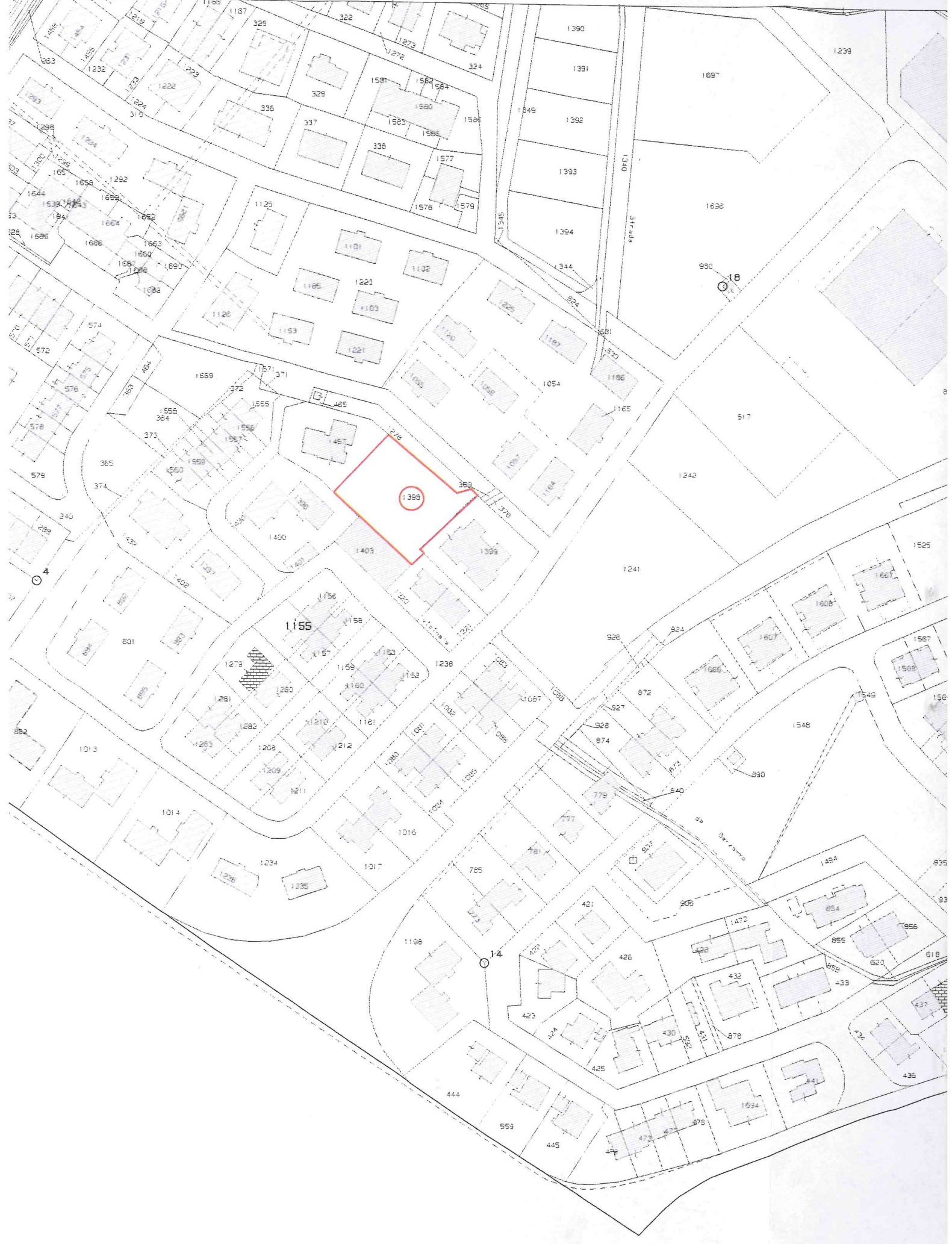
Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D227 - Sezione - Foglio 19 - Particella 1398

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2020

Data: 30/06/2020 - Ora: 12.30.15

Segue

Visura n.: T154569 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	VACCARO GIUSEPPE Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MANTOVA
<b>Soggetto individuato</b>	VACCARO GIUSEPPE nato a SANTO STEFANO QUISQUINA il 04/05/1955 C.F.: VCCGPP55E04I3561

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di CURTATONE(Codice D227) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		19	1555	2				C/6	2	20 m <sup>2</sup>	Totale: 27 m <sup>2</sup>	Euro 20,66	VIA CADUTI DI CEFALONIA n. CM piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERLITA Angela nata a SANTO STEFANO QUISQUINA il 27/10/1959	FRLNGL59R67I356F*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con VACCARO GIUSEPPE
2	VACCARO Giuseppe nato a SANTO STEFANO QUISQUINA il 04/05/1955	VCCGPP55E04I356I*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con FERLITA ANGELA

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2009 Repertorio n.: 48498 Rogante: ROSSI FABRIZIO Sede: GOITO  
Registrazione: Sede: COMPRARENTITA (n. 1974.1/2009)

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2020

Data: 30/06/2020 - Ora: 12.30.15

Segue

Visura n.: T154569 Pag: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		19	1555	3			A/2	3	7,5 vani	Totale: 172 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 147 m <sup>2</sup>	Euro 522,91	VIA CADUTI DI CEFALONIA n. CM piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	Annotazione
			1671	1									

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	FERLITA Angela nata a SANTO STEFANO QUISQUINA il 27/10/1959			
1			FRLNGL59R671356F**	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con VACCARO GIUSEPPE
2	VACCARO Giuseppe nato a SANTO STEFANO QUISQUINA il 04/05/1955		VCCGPP55E0413561*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con FERLITA ANGELA

### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di MANTOVA(Codice E897) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		51	174	3			C/6	5	10 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 38,73	VIALE OSLAVIA n. CM piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** progetto a.i.i. 2006

**Notifica:** MN0042482/2006

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2020

Data: 30/06/2020 - Ora: 12.30.15

Segue

Visura n.: T154569 Pag: 3

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PERLITA Angela nata a SANTO STEFANO QUISQUINA il 27/10/1959	FRLNGL59R671356F*	(10) Oneri COMPROPRIETARIO
2	FRANCESCOINI Eugenio nato a MANTOVA il 05/08/1956	FRNGNE56M05E897X*	(3) / Abitazione
3	GHIRARDINI Gloria nata a PORTO MANTOVANO il 22/02/1924	GHRGLR24B62G917S*	(10) Oneri COMPROPRIETARIO
4	MODENINI Giovanni nato a MANTOVA il 06/11/1941	MDNGNN41S06E897K*	(10) Oneri COMPROPRIETARIO
5	PASETTI Paolina nata a SAN MARTINO DALL' ARGINE il 04/11/1920	PSTPLN20S44I005P*	(10) Oneri COMPROPRIETARIO
6	PORCELLI Maria Grazia nata a GONZAGA il 08/04/1942	PRCMGR42D48E0890*	(10) Oneri COMPROPRIETARIO
7	RANGONI Fedora nata a SUZZARA il 29/05/1913	RNGFDR13E69L020P*	(10) Oneri COMPROPRIETARIO
8	RANGONI Fervido nato a SUZZARA il 21/01/1921	RNGFVD21A21L020A*	(10) Oneri COMPROPRIETARIO
9	RIGHI Elsa nata a BORGOFORTE il 21/12/1938	RGHLE38T61B011S*	(10) Oneri COMPROPRIETARIO
10	SCARTAPATI Giuseppe nato a PORTO MANTOVANO il 01/10/1929	SCRGGPP29R01G917J*	(10) Oneri COMPROPRIETARIO
11	SGARBI Onorina nata a PORTO MANTOVANO il 25/07/1906	SGRNRN06L65G917F*	(10) Oneri COMPROPRIETARIO
12	TESTA Patrizia nata a MANTOVA il 11/09/1957	TSTPRZ57P51E897P*	(10) Oneri COMPROPRIETARIO
13	VACCARO Giuseppe nato a SANTO STEFANO QUISQUINA il 04/05/1955	VCCGPP55E04I356I*	(10) Oneri COMPROPRIETARIO
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/11/1986 protocollo n. MN0085469 Voltura in atti dal 02/10/2006 Repertorio n.: 28599 Rogante: NICOLINI Sede:			
MANTOVA Registrazione: Sede: F. O. PER INTROD COMPRAVENDITA (n. 5958.1/2006)			

#### 4. Unità Immobiliari site nel Comune di MANTOVA(Codice E897) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	51	124	9	9	A/2	2	6,5 vani	Euro 788,89	VIALE OSLAVIA n. CM piano: S1-3; VARIAZIONE del 03/03/2016 protocollo n. MN0018826 in atti dal 03/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 11533.1/2016)	Annotazione
							Totale: 105 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 102 m <sup>2</sup>			

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n.mn0017856/2016





Direzione Provinciale di Mantova  
Ufficio Provinciale - Territorio

**Intestazione degli immobili indicati al n. 4**

Data: 30/06/2020 - Ora: 12.30.15 Fine  
Visura n.: T154569 Pag: 4

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERLITA Angela		(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	VACCARO Giuseppe nato a SANTO STEFANO QUISSQUINA il 04/05/1955 del 05/11/1986 Voltura in atti dal 21/01/1989 Repertorio n.: 28599 Rogante: NICOLINI M. Sede: MANTOVA Registrazione: UR Sede: MANTOVA n: 3888 del 11/11/1986 (n. 1077/1987)	VCCGGPP55E04I3561*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA			

**Totale Generale: vani 14 m<sup>2</sup> 30 Rendita: Euro 1.371,19**

Unità immobiliari n. 4

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).



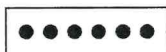


# LEGENDA

## SISTEMA INSEDIATIVO

---

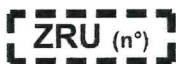
### NUCLEO STORICO



LIMITE DEL TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO



TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE INTERNO AL CENTRO ABITATO (Tsl)



ZONA DI RICOMPOSIZIONE URBANA

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ (ZTR1)



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ (ZTR2)



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ (ZTR3)



TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSISSIMA DENSITÀ (ZTR4)