
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **25/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Simone Torre**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Tiziana Marrazzo
Codice fiscale: MRRTZN66T67L049L
Studio in: Piazza A. De Gasperi 4 - 54100 Massa
Telefono: 0585-869569
Fax: 0585-869569
Email: tmarrazzo@libero.it
Pec: tiziana.marrazzo@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via s. Andrea 11 - Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: Unico

Corpo: Appartamento con garage-cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] particella 748, subalterno 9 (appartamento), indirizzo Via S. Andrea 7 (in realtà 11), piano T-1-2, comune Podenzana, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita € € 570,68, [REDACTED] foglio 16, particella 748, subalterno 8 (garage-cantina), indirizzo Via S. Andrea 7 (in realtà 11), piano T, comune Podenzana, categoria C/6, classe 2, superficie mq. 39, rendita € € 171,21, foglio 16, particella 748, subalterno 7, indirizzo Via S. Andrea, 12 (in realtà 11), piano T, comune Podenzana, categoria BCNC

2. Stato di possesso

Bene: Via s. Andrea 11 - Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: Unico

Corpo: Appartamento con garage-cantina

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via s. Andrea 11 - Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: Unico

Corpo: Appartamento con garage-cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via s. Andrea 11 - Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: Unico

Corpo: Appartamento con garage-cantina

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Via s. Andrea 11 - Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotti: Unico

Corpo: Appartamento con garage-cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via s. Andrea 11 - Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: Unico

Corpo: Appartamento con garage-cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via s. Andrea 11 - Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: Unico

Corpo: Appartamento con garage-cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via s. Andrea 11 - Montedivalli - Podenzana (Massa Carrara) - 54010

Lotto: Unico

Prezzo da libero: € 128.828,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Podenzana (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Montedivalli**
Via s. Andrea 11

Lotto: Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con garage-cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Montedivalli, Via s. Andrea 11

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 16, particella 748, subalterno 9 (appartamento), indirizzo Via S. Andrea 7 (in realtà 11), piano T-1-2, comune Podenzana, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita € 570,68

Confini: Confina con via S. Andrea, con il subalterno 26 e il subalterno 27

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 16, particella 748, subalterno 8 (garage-cantina), indirizzo Via S. Andrea 7 (in realtà 11), piano T, comune Podenzana, categoria C/6, classe 2, superficie mq. 39, rendita € 171,21

Confini: Confina con Via S. Andrea, con il subalterno 26 e con il subalterno 27.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 16, particella 748, subalterno 7, indirizzo Via S. Andrea, 12 (in realtà 11), piano T, comune Podenzana, categoria BCNC

Confini: Confina con Via S. Andrea, con il subalterno 26 e con il subalterno 27.

Note: Bene comune non censibile (corte di circa mq. 65,00) ai subalterni 8 e 9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria del subalterno 8 (garage) non corrispondente allo stato dei luoghi e ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Podenzana: diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di cucina all'interno dei vani cantina e garage.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale (da presentare previo rimozione della cucina)

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di parete interna tra garage e cantina e realiz-



zazione di ripostiglio

Presentazione Docfa per variazione catastale per spese tecniche € 500,00 (oltre Iva e cassa previdenziale) e diritti erariali € 50,00: € 550,00

Oneri Totali: € 550,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria del subalterno 9 (appartamento) non corrispondente allo stato dei luoghi e ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Podenzana: diversa distribuzione degli spazi interni, ripristino della cucina

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale (da presentare previa ripristino delle opere suddette

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino della parete tra antibagno e bagno al piano primo, modifica della parete della camera al piano secondo

Presentazione Docfa per variazione catastale per spese tecniche € 500,00 (oltre Iva e cassa previdenziale) e diritti erariali € 50,00: € 550,00

Oneri Totali: € 550,00

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nel Comune di Podenzana in Loc. Pagliadiccio, in Via San Andrea n° 11. Trattasi di località periferica a destinazione prevalente residenziale

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Ceparana.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Note: Nella sentenza di separazione al punto 4 veniva stabilito che [REDACTED] provvederà a proprie cure e spese a trasferire la proprietà dell'immobile, che fu casa coniugale, con atto notarile autorizzato, al figlio ancorchè minore [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge a favore di [REDACTED], Derivante da: Sentenza separazione n. 1097/2010 cron. 3395 del 22.09.2010; ; Nella sentenza di separazione al punto 4 veniva stabilito che il Sig. [REDACTED] provvederà a proprie cure e spese a trasferire la proprietà dell'immobile, che fu casa coniugale, con atto notarile autorizzato, al figlio ancorchè minorenni, [REDACTED]

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Convenzione; A rogito di notaio Pasquale Scrufari in data 02/12/1999 ai nn. 124572/12966; Iscritto/trascritto a Massa in data 17/12/1999 ai nn. /7595; art. 3 In caso di vendita degli alloggi costruiti o in caso di costituzione di diritti reali di godimento sugli stessi, e per il periodo di cui al successivo articolo 5, il corrispettivo sarà pari al prezzo di cessione dell'alloggio, come determinato nell'atto di assegnazione (prima cessione). Tale prezzo può essere rivalutato a scadenza biennale, in relazione delle variazioni dell'indice ufficiale ISTAT, dei costi di costruzione intervenuti dopo l'ultimazione dei lavori, di eventuali migliorie apportate ed opere di manutenzione straordinaria eseguite, previa applicazione del costo, di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di ultimazione dei lavori, pari all' 1% annuo, fino al termine di validità della concessione di cui al successivo art. 5. In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti e, successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica degli assegnatari, relativamente ai diritti, oneri, ed obblighi nascenti nella presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalle parti. Art 4- per tutto il periodo di cui al successivo art. 5, il canone annuo di locazione, di ciascun alloggio è determinato nella misura massima del 3,85% del prezzo di cessione dell'alloggio a cui si riferisce, aggiornato del costo delle eventuali migliorie apportate ed opere di manutenzione straordinaria nel tempo eseguite, come stabilito nel precedente articolo. Il canone annuo di locazione, determinato secondo quanto previsto dal presente articolo, può essere rivalutato ogni biennio applicando l'aliquota del primo comma al prezzo massimo di cessione rivalutato ai sensi dell'art. precedente. Per tutto il periodo di cui al successivo articolo 5 e comunque fatto divieto di locazione od utilizzo degli alloggi per finalità diverse da quelle abitative. Gli alloggi, locati con le suddette modalità, usufruiranno dei benefici ICI previsti per la prima abitazione, con le modalità che verranno fissate, nel corso dei vari esercizi dal Consiglio Comunale. Art. 5- La durata della validità della presente convenzione, per quanto riguarda gli oneri a carico della [REDACTED] dei suoi aventi causa di cui precedenti articoli 3 e 4, è fissata in anni 30 decorrenti dalla data di stipula della convenzione tra il Comune di Podenzana e la [REDACTED] rogito notaio Nalli del 03.03.95 sopraccitata. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente. Nella convenzione tra il Comune di Podenzana e la [REDACTED] a rogito notaio Nalli del 03.03.95 si specifica: art 10- gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termi-



ne gli alloggi stessi possono essere alienati o locati. art 11- L'alloggio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio della licenza ed abitabilità, da tale momento e fino al termine del periodo fissato dalle vigenti disposizioni di legge, l'alloggio potrà essere locato solo ed esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazioni di alloggi economici e popolari..

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 51645,68 ; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 12/08/1996/896 ; Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 11/10/2001 ai nn. 9311/1381; I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie..

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto esecutivo o cautelare ordinanza di sequestro conservativo; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 30/03/2012 ai nn. 2610/1994; I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni e trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € 294,00 2) Per la cancellazione delle iscrizioni volontarie: € 35,00 cad 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali: 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazioni e delle eventuali restrizioni con un minimo di € 200,00; € 59,00 per bolli; € 35,00 per tasse ipotecarie. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Immobile non costituito in condominio (coma da atto di assegnazione del 08.06.2000)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]. In forza di atto amministrativo emesso dal Ministero dell'Interno - trascritto a Massa Carrara in data 06/12/1989 ai nn. /7636.

Note: Devoluzione ad Enti ecclesiastici ex legge 222/85, tra l'altro, il terreno censito al catasto terreni di Podenzana al foglio 16 particella 191 di mq. 11.670.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di convenzione per la concessione del diritto di superficie a rogito di notaio Orlando Nalli in data ai nn. 35839/9861 - registrato a La Spezia in data ai nn. 1032 - trascritto a Massa Carrara in data ai nn. /1410.

Note: nell'atto si specifica: art 10- gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine gli alloggi stessi possono essere alienati o locati. art 11- L'alloggio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio della licenza ed abitabilità, da tale momento e fino al termine del periodo fissato dalle vigenti disposizioni di legge, l'alloggio potrà essere locato solo ed esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]. In forza di convenzione edilizia in rettifica a rogito di notaio P. Scrufari in data ai nn. - trascritto a Massa Carrara in data 03/07/1996 ai nn. /3478.

Note: la presente in rettifica di quella trascritta il 16.03.95 al part 1410 dove viene rettificata la perimetrazione dell'area ed i dati catastali del terreno ceduto in diritto di superficie. Il terreno è esteso circa mq. 6800 ed è censito al NCT al foglio 16 particella 715/a e 716/b, rimanendo pertanto il terreno particella 715/b escluso dalla concessione del diritto di superficie.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Michele Tarabella in data 24/06/1997 ai nn. 709 - trascritto a Massa Carrara in data 22/08/1997 ai nn. /4775.

Note: Si cedeva la piena proprietà del terreno censito al NCT di Podenzana al foglio 16 particella 728 (ex 715/a)



Titolare/Proprietario: [REDACTED] al . In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito di notaio P. Scrufari in data 30/10/1197 ai nn. 105420 - trascritto a Massa Carrara in data 25/11/1997 ai nn. /7398.

Note: Si precisa che in base al tipo di frazionamento redatto dal geom. Giuliano Barbieri ed approvato dall' UTE il 23.07.1996 con il prot. n. 1687, le particelle 715/a e 716/b hanno assunto unico numero definitivo 728 di mq. 6800.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] in forza di concessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito di notaio Pasquale Scrufari in data 02/12/1999 ai nn. 124572/12966 - registrato a in data ai nn. - trascritto a Massa Carrara in data 17/12/1999 ai nn. 11957/7595.

Note: La convenzione specifica quanto segue: art. 3 In caso di vendita degli alloggi costruiti o in caso di costituzione di diritti reali di godimento sugli stessi, e per il periodo di cui al successivo articolo 5, il corrispettivo sarà pari al prezzo di cessione dell'alloggio, come determinato nell'atto di assegnazione (prima cessione). Tale prezzo può essere rivalutato a scadenza biennale, in relazione delle variazioni dell'indice ufficiale ISTAT, dei costi di costruzione intervenuti dopo l'ultimazione dei lavori, di eventuali migliorie apportate ed opere di manutenzione straordinaria eseguite, previa applicazione del costo, di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di ultimazione dei lavori, pari all' 1% annuo, fino al termine di validità della concessione di cui al successivo art. 5. In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti e, successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica degli assegnatari, relativamente ai diritti, oneri, ed obblighi nascenti nella presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalle parti. Art 4- per tutto il periodo di cui al successivo art. 5, il canone annuo di locazione, di ciascun alloggio è determinato nella misura massima del 3,85% del prezzo di cessione dell'alloggio a cui si riferisce, aggiornato del costo delle eventuali migliorie apportate ed opere di manutenzione straordinaria nel tempo eseguite, come stabilito nel precedente articolo. Il canone annuo di locazione, determinato secondo quanto previsto dal presente articolo, può essere rivalutato ogni biennio applicando l'aliquota del primo comma al prezzo massimo di cessione rivalutato ai sensi dell'art. precedente. Per tutto il periodo di cui al successivo articolo 5 e comunque fatto divieto di locazione od utilizzo degli alloggi per finalità diverse da quelle abitative. Gli alloggi, locati con le suddette modalità, usufruiranno dei benefici ICI previsti per la prima abitazione, con le modalità che verranno fissate, nel corso dei vari esercizi dal Consiglio Comunale. Art. 5- La durata della validità della presente convenzione, per quanto riguarda gli oneri a carico della [REDACTED] dei suoi aventi causa di cui precedenti articoli 3 e 4, è fissata in anni 30 decorrenti dalla data di stipula della convenzione tra il Comune di Podenzana e la Edil Coop a rogito notaio Nalli del 03.03.95 sopracitata. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente. Nella convenzione tra il Comune di Podenzana e la [REDACTED] rogito notaio Nalli del 03.03.95 si specifica: art 10- gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine gli alloggi stessi possono essere alienati o locati. art 11- L'alloggio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio della licenza ed abitabilità, da tale momento e fino al termine del periodo fissato dalle vigenti disposizioni di legge, l'alloggio potrà essere locato solo ed esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] a- [REDACTED] in forza di atto di assegnazione a rogito di notaio Pasquale Scrufari in data 08/06/2000 ai nn. 129420/13333 - trascritto a Massa Carrara in data 20/06/2000 ai nn. 5571/3673.

Note: Nell'atto si specifica: non esistono aree di proprietà condominiale e che gli alloggi, essendo costituiti in bifamiliari, non hanno l'obbligo di costituirsi in condominio; che tutte le aree residua-



te dal comparto restano di esclusiva proprietà della Cooperativa, in quanto il prezzo delle assegnazioni è riferito ai soli alloggi e loro pertinenze; che le aree edificabili residue potranno essere utilizzate per il completamento del comparto, anche con nuove costruzioni da assegnare ai soci interessati; che la strada interna di comparto verrà trasferita al Comune di Podenzana, unitamente alla già completa rete fognaria principale corrente sulla strada ed illuminazione della strada stessa, come pattuito nella convenzione citata.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n 516 del 20.04.1995 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione n 18 alloggi in edilizia residenziale pubblica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/10/1994 al n. di prot. 1567

Rilascio in data 20/04/1995 al n. di prot.

NOTE: Primo progetto

Numero pratica: Concessione Edilizia n 517 del 13.06.1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Numero pratica: Concessione edilizia n 537 del 13.01.1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di n. 18 alloggi di edilizia residenziale pubblica Variante in Corso d'opera per diversa collocazione dei fabbricati

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/10/1995 al n. di prot. 1621

Rilascio in data 13/01/1996 al n. di prot. 1621

Abitabilità/agibilità in data 24/09/1999 al n. di prot. 239

NOTE: Variante in corso d'opera per diversa collocazione dei fabbricati

Numero pratica: Denuncia di Inizio attività n 3284 del 8.10.1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 08/10/1997 al n. di prot. 3284

Numero pratica: Abitabilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 24/09/1999 al n. di prot. 239

Numero pratica: Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: varianti interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/09/2001 al n. di prot. 3969



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Terra: cambio di destinazione da cantina-garage in cucina. Piano Primo: assenza di cucina e di anti-bagno, altezza inferiore a mt. 2,70, sagoma balcone differente, tettoia a copertura dell'area scoperta sul retro dell'unità immobiliare Piano Secondo: opere interne con modifica delle pareti tra camera e disimpegno, altezza inferiore a mt. 2,70, sagoma balcone e utilizzazione sottotetto come locale deposito

Regolarizzabili mediante: ripristino delle opere e sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ripristini: cucina, anti bagno e pavimenti al piano primo, cantina garage al piano terra, chiusura accesso al sottotetto e pavimenti al piano secondo. Riduzione a mt. 2,00 della tettoia a copertura dell'area scoperta. Sanatorie: diversa distribuzione degli spazi interni per piccole modifiche al piano secondo, diversa sagoma dei balconi lato sud e porzione residua di tettoia.

Sanatoria: € 1.878,00

spese tecniche (oltre Iva e cassa previdenziale): € 2.000,00

Ripristino opere: € 7.000,00

Oneri Totali: € 10.878,00

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione stipulate tra il Comune di Podenzana e la Edil Coop s.c. ar.l ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971
Estremi delle convenzioni:	Notaio Orlando Nalli del 03.03.1995 rep 35839/9861 trasc a Massa il 16.03.1995 part 1410, Notaio P. Scufari del 25.06.1996 rep 93052 trasc a Massa il 03.07.1996 part 3478 e del 02.12.1999 Rep. 124572
Obblighi derivanti:	(Rif. pag. 6)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	(rif. pag. 6)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con garage-cantina**



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da n. 8 appartamenti.

Il subalterno 7 identifica le corti (per un totale di circa mq. 65,00) comuni ai subalterni 8 (garage-cantina) e 9 (appartamento).

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale e dai titoli abilitativi in quanto l'immobile è così composto:

piano terra portico, ingresso, cucina, ripostiglio e piccola corte;

piano primo soggiorno, bagno, balcone e corte;

piano secondo due camere, disimpegno, bagno e due balconi.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 103,00 per l'appartamento, mq. 18 per i balconi, mq. 45 per il garage e mq. 65 per le corti.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **240,91**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza interna di circa: 2,37 al piano terra e 2,670 ai piani superiori

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è in condizioni discrete, salvo la necessità di manutenzione straordinaria ai terrazzi, in particolare al terrazzo esposto a nord.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle cemento e piastre Cardoso condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet e ceramica condizioni: mediamente buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: parquet incollato condizioni: buone



Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non si hanno elementi per stabilire la conformità dell**

- Note: non si è in possesso della certificazione dell'impianto

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non si hanno elementi per stabilire la conformità dell**

- Note: non si è in possesso della certificazione dell'impianto

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **pellet** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **non si hanno elementi per stabilire la conformità dell**

- Note: non si è in possesso della certificazione dell'impianto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di unità immobiliare terra tetto con ingresso indipendente e due corti pertinenziali esclusive, ubicate una a sud e una a nord di totale superficie di circa 65 metri quadrati. Al piano terra è ubicato il vano garage/ cantina e ripostiglio, avente ingresso indipendente e collegato internamente con l'abitazione.

Quest'ultima ha accesso da piccolo ingresso al piano terra, al piano primo soggiorno, cucina (da ripristinare), bagno due balconi; al piano secondo due camere, bagno. I tre piani sono collegati da scala interna rivestita il legno. Le rifiniture sono buone: parquet in tutta l'abitazione ad esclusione del bagno al piano primo in ceramica. Impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo, infissi in legno, porte interne in legno tamburrato. Il parquet in legno è presente anche nella cantina/garage, ad esclusione del ripostiglio, essendo stata trasformata senza titolo in superficie residenziale, e per la quale sono stati previsti i costi di ripristino.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00
Balconi	sup lorda di pavimento	18,28	0,33	6,03
Portico	sup lorda di pavimento	9,32	0,25	2,33
Garage-Cantina	sup lorda di pavimento	45,31	0,50	22,66



Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	65,00	0,10	6,50
		240,91		140,52

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto che l'immobile è stato oggetto di convenzione edilizia ai sensi della L. n 865 del 22.10.1971 tra la ditta [REDACTED] il Comune di Podenzana, con durata di anni 30 a decorrere dalla stipula, avvenuta in data 03.03.1995, l'immobile può essere venduto ad un importo massimo, stabilito nel Quadro Tecnico Economico per interventi di edilizia residenziale pubblica, di € 129.791,58 visto che l'art. 3 stabilisce che il prezzo può essere rivalutato in ragione dell'indice ufficiale ISTAT, si ottiene un valore arrotondato di € 166.000,00

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Convenzione edilizia ai sensi della L. n 865 del 22.10.1971 tra la ditta Edilcoop e il Comune di Podenzana, con durata di anni 30 a decorrere dalla stipula, avvenuta in data 03.03.1995 e successive, Quadro Tecnico Economico per interventi di edilizia residenziale pubblica allegato alle Concessioni Edilizie.

8.3 Valutazione corpi:



Appartamento con garage-cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	103,00	€ 0,00	€ 0,00
Balconi	6,03	€ 0,00	€ 0,00
Portico	2,33	€ 0,00	€ 0,00
Garage-Cantina	22,66	€ 0,00	€ 0,00
Corte esclusiva	6,50	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 166.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con garage-cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	140,52	€ 166.000,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 24.900,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.978,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 128.828,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 128.828,00

Allegati

Estratto di mappa
 Visure catastali
 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
 Planimetrie catastali
 Grafico con scatto foto
 Documentazione fotografica
 Richiesta di accesso al Comune di Podenzana del 23.12.2015
 Raccomandata inizio operazioni del 08.01.2016
 Email del 25.01.2016
 Verbale del 29.01.2016



Comunicazioni via pec

Grafico lotto "A"

Visure ipotecarie

Sentenza

Titoli abilitativi immobile

Attestazione di aver proceduto all'invio di copia della relazione ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti ed al debitore

Data generazione:

18-03-2016

L'Esperto alla stima

Tiziana Marrazzo



Repertorio n.93.052

Raccolta n.10.402

MODIFICA DI CONVENZIONE PER LA
CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
(Legge n. 22.10.1971 n. 865)

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

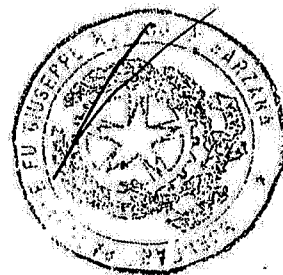
L'anno millenovecentonovantasei, il giorno venticinque del mese di giugno (25.06.1996) in Sarzana, Via Ugo Muccini n. 74 /bis, nel mio Studio.

Innanzi a me dott. Pasquale SCRUFARI, Notaio in Sarzana, iscritto nel Collegio Notarile di La Spezia e Massa, senza assistenza di testimoni alla quale concordemente dichiarano di rinunciare gli infrascritti componenti della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo:

Sono presenti

- [REDACTED]
[REDACTED] domiciliato in Podenzana, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Sindaco pro-tempore del Comune di Podenzana con sede a Podenzana, Via Chiesa s.c., codice fiscale 00188370456, a quest'atto autorizzato dalla Giunta Municipale nella seduta del 13 giugno 1996 n. 215 il cui verbale autentico, si allega al presente atto sotto la lettera "A" e

- [REDACTED] domiciliato presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di Am-



ministrazione e Legale Rappresentante della Società [REDACTED]
[REDACTED] con sede a Lerici in Via Guercio n. 24, iscritta
alla C.C.I.A.A. di La Spezia al n. 3473, codice fiscale
00726530116, a quest'atto autorizzato dal Consiglio di Ammi-
nistrazione nella riunione del 20 aprile 1996, il cui estrat-
to autentico, desunto da me Notaio in data odierna, si allega
al presente atto sotto la lettera "B".

Premesso

- che con atto a rogito Notaio Orlando Nalli di La Spezia in
data 3 marzo 1995, Rep. 35.839, registrato a La Spezia il 17
detti al n. 1032 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II.
di Massa il 16 marzo 1995 al n. 1410 Reg. Part. il Comune di
Podenzana ha concesso alla [REDACTED] che ha ac-
cettato, il diritto di superficie sull'area sita in Località
Montedivalli di Podenzana, della superficie catastale com-
plessiva di mq. 6,800 (seimilaottocento) circa, rappresentata
al Catasto Terreni revisionato al foglio di mappa n. 16, con
la particella n. 682/b⁵ (numero definitivo 715);
- che l'area come sopra ceduta risulta colorata con in giallo
nella planimetria che si allega al presente atto sotto la
lettera "C";
- che è intenzione del Comune di Podenzana e della Società [REDACTED]
[REDACTED], rettificare la perimetrazione dell'area
ed i dati catastali del terreno ceduto in diritto di superfi-
cie con l'atto sopracitato;

tutto ciò premesso

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti convengono e stipulano quanto segue:

1) la perimetrazione del terreno ceduto in diritto di superficie dal Comune di Podenzana alla Società [REDACTED]

[REDACTED] è quella individuata con colore giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "D". Il terreno ceduto in diritto di superficie è esteso circa mq. 6.800 (seimilaottocento) ed è censito al N.C.T. del detto Comune al foglio 16, particelle 715/a e 716/b, rimanendo pertanto il terreno particella 715/b escluso dalla concessione del diritto di superficie;

2) le parti precisano che il presente atto non costituisce trasferimento di diritti i quali sono già avvenuti con il rogito sopra citato;

3) rimangono pertanto invariati tutti gli elementi e tutte le restanti clausole, condizioni e pattuizioni e valori di cui al citato atto a rogito Notaio Orlando Nalli.

4) Sotto la lettera "E", viene allegato in originale - per occorrenza possa - in originale, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Podenzana in data 24 giugno 1996 relativamente al quale le parti dichiarano non essere intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

5) Le parti richiedono altresì la trascrizione e la voltura catastale del presente atto con esonero per il Signor Conser-



vatore e per gli uffici procedenti da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà dei comparenti.

Il presente atto, scritto in parte da persona fida con mezzi meccanici a sensi di legge, sotto la mia direzione ed in parte a mano da me Notaio, viene da me letto ai comparenti che, da me interpellati, lo confermano ed approvano.

Occupa di un foglio, pagine tre e sin qui della quarta.

/F.TO [REDACTED] ELIA QUALITA', [REDACTED] ELLA QUALITA', [REDACTED] NOTAIO.

Repertorio n.124572

Raccolta n.12966

MODIFICA DELLA CONVENZIONE

STIPULATA TRA IL COMUNE DI PODENZANA E

LA

AI SENSI DELL'ART. 35 LEGGE 865/1971

PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

L'anno millenovecentonovantanove, il giorno due del mese di dicembre (02.12.1999) in Sarzana, Via Ugo Muccini n. 74/bis, nel mio Studio.

Innanzi a me dott. Pasquale SCRUFARI, Notaio in Sarzana, iscritto nel Collegio Notarile di La Spezia e Massa, senza assistenza di testimoni alla quale concordemente dichiarano di rinunciare gli infrascritti componenti della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, sono presenti i signori:

- Barbieri Geom. Giuliano, nato a Podenzana il 30 marzo 1951, domiciliato presso la sede comunale, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, il quale interviene al presente atto quale rappresentante del Comune di Podenzana con sede in Podenzana, Via Chiesa s.n., codice fiscale 00188370456, a quest'atto autorizzato dal Consiglio Comunale nella adunanza del 28 settembre 1999 con delibera n. 46 esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme, rilasciata dal Comune di Podenzana il 5 ottobre



DR. PASQUALE SCRUFARI - NOTAIO
TEL. 0187621168 - 629474 - n. 4 linee urbane - T Fax 0187620459

Firmato Da: MARRAZZO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 69279666e3980a52dcbefc49be4d43c4

1999 si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- [REDACTED] nato a Podenzana il 12 marzo 1945 domiciliato presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della [REDACTED] con sede a Lerici in Via Guercio n. 24, iscritta al Registro delle Imprese di La Spezia al n. 3473, codice fiscale 00726530116, a quest'atto autorizzato dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa stessa con delibera in data 30 settembre 1999, il cui estratto autentico, desunto da me Notaio in data odierna, Rep. 124571 si allega al presente atto sotto la lettera "B".

PREMESSO CHE

- con convenzione in data 3 marzo 1995 Rep. 35.839 a rogito Notaio Orlando Nalli di La Spezia, registrata a La Spezia il 17 detti al n. 1032 e trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Massa-Carrara il 16 marzo 1995 al n. 1410 Reg. Part. il Comune di Podenzana ha concesso alla [REDACTED] a r.l. il diritto di superficie su un'area individuata ai sensi dell'art. 51 L. 865/71 del Comparto S. Andrea di Montedivali, per complessivi mq. 6.800 circa, ai sensi dell'art. 35 L. 22.10.1971 n. 865;

- che con atto a mio rogito Rep. 93.052, del 25 giugno 1996, registrato a Sarzana il 1 luglio 1996 al n. 590, e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Massa-Carrara il 3 luglio 1996 al n. 3478 Reg. Part. il Comune di Podenzana e la Edil



	Coop s.c. a r.l. procedevano a modificare la perimetrazione
icilia-	del terreno ceduto in diritto di superficie, restando inva-
resente	riate tutte le clausole e gli elementi, condizioni e pattui-
e e le-	zioni e valori di cui alla convenzione a rogito Notaio Nalli,
sede a	sopracitata;
lle Im-	- che con atto autentificato da me Notaio il 30 ottobre 1997,
0116, a	Rep. 105.420, registrato a Sarzana il 6 novembre 1997 al n.
ie della	720 sono stati precisati i dati catastale del terreno conces-
.999, il	so in diritto di superficie;
odierna,	- su detta area la [REDACTED] ha edificato n. 3
ca "B".	fabbricati per complessivi n. 18 alloggi di edilizia residen-
	ziale pubblica, secondo le modalità stabilite dalla citata
a rogito	convenzione;
pezia il	- il programma edilizio è stato realizzato in forza di con-
dei RR.	cessione edilizia n. 516 del 20 aprile 1995; n. 517 del 13
g. Part.	giugno 1995; n. 537 del 13 gennaio 1996 e la D.I.A. (Denuncia
. S.c. a	Inizio Attività) depositata l'8 ottobre 1997 al n. 3284, per
ai sensi	il quale è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n.
tedival-	239/99 del 24 settembre 1999;
rt. 35 L.	- detti fabbricati sono censiti in parte al N.C.T. del Comune
	di Podenzana al foglio 16, particella 746 ed in parte al N.C.
gno 1996,	E.U. del Comune di Podenzana, al foglio 16 particella 747 dal
rascritto	sub. 1 al sub. 18; 748 dal sub. 1 al sub. 24; 749 dal sub. 1
3 luglio	al sub. 12;
e la Edil	- che il Comune di Podenzana, con delibera Consiliare n. 33



del 28 giugno 1996 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "C", ai sensi della legge 448/98, ha individuato la suddetta area concessa in diritto di superficie, fra quelle da poter cedere in proprietà;

- il Consiglio Comunale di Podenzana, con deliberazione n. 46 del 28 settembre 1999 - come sopra allegata sub "A" - ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree in oggetto;

- a norma della Legge Finanziaria n. 448/98 la Giunta Comunale di Podenzana ha stabilito il valore del corrispettivo del diritto di superficie dell'area in oggetto, con delibera n. 66 del giorno 8 luglio 1999;

- ai sensi della legge finanziaria n. 448/98, occorre modificare la convenzione originaria, stipulata ai sensi della L. 22 ottobre 1971 n. 865, con una nuova convenzione e con la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.

Tutto ciò premesso

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto,

Il Comune di Podenzana, come sopra rappresentato e costituito, consente la modifica parziale della Convenzione stipulata tra il Comune di Podenzana e la [REDACTED] sottoscritta il 3 marzo 1995 con atto a rogito Notaio Orlando Nalli di La Spezia, Rep. 35.839, sopracitata, modificata il data 25 giugno 1996 con atto a mio rogito Rep. 93.052, sopra



e si al- citata, relativamente e limitatamente ai fabbricati e aree
si della poste nel Comune di Podenzana, località S. Andrea di Montedi-
a in di- valli, attualmente censiti al Catasto di Podenzana al foglio
oprietà; 16, particelle 746, 747, 748 e 749, con esonero per il Signor
ne n. 46 Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni ingerenza o re-
- ha de- sponsabilità al riguardo.

e in di- In luogo delle disposizioni contenute nella predetta con-
a Comuna- venzione, relativamente alla concessione del diritto di su-
stivo del perficie su area di proprietà comunale in attuazione del-
libera n. l'art. 35 L. 22.10.1971 n. 865, il Comune di Podenzana e la
e modifi- EDIL COOP S.c. a r.l., si danno reciprocamente atto che i
sizioni: rapporti reciproci, sono regolamentati dalle seguenti dispo-

della L.

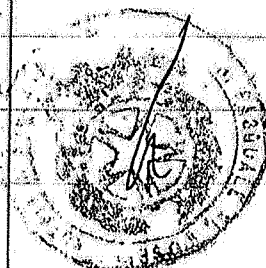
Articolo 1

e con la

(Trasformazione da Concessione in diritto di superficie

a Cessione in proprietà delle Aree)

sente at- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della L.865/1971 e
e costi- successive modifiche ed integrazioni, il Comune di Podenzana,
one stipu- quale proprietario dell'area, in parte edificabile ed in par-
a r.l., te già edificata, posta in Podenzana, contraddistinta all'Uf-
io Orlando ficio del territorio del Comune di Podenzana al foglio 16,
ificata in particelle 746; 747 dal sub. 1 al sub. 18 compreso; 748 dal
52, sopra- sub. 1 al sub. 24 compreso; 749 dal sub. 1 al sub. 12 compre-
so, a confine con strada Comunale per Pagliadiccio, proprietà
Varese Mauro, Eredi Venturini e della stessa Edil Coop S.c. a



r.l.		d.
	CEDE	
alla [REDACTED], che accetta la piena proprietà		zi
dell'area sopra descritta, considerato che su tale area sono		ci
stati costruiti e mantenuti dalla stessa Edil Coop S.c. a		Co
r.l. - in base ed in conformità alle concessioni edilizie ci-		ris
tate in premessa - n. 18 alloggi residenziali e relative per-		dia
tinenze secondo le caratteristiche stabilite dalla citata		col
convenzione a rogito Notaio Orlando Nalli di La Spezia sopra		Fil
citata, e modificata con atto a mio rogito in data 25 giugno		n.
1996, sopracitato.		ni)
L'area predetta risulta pervenuta al Comune di Podenzana a		
seguito di cessione volontaria da parte dell'Istituto Dioesa-		Com
no per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Massa-Car-		sci
rara e Pontremoli, con atto del 24 giugno 1997 regolarmente		nul
trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in da-		a r
ta 22 agosto 1997.		con
La parte venditrice mi consegna il certificato di destina-		RR.
zione urbanistica riferito a tale area, rilasciato dal Comune		
di Podenzana in data 6 novembre 1999 che viene allegato al		
presente atto sotto la lettera "D". Il cedente dichiara che		
da tale data non risulta modificata la destinazione urbani-		
stica dell'area.		cosi
Articolo 2		per
(Corrispettivo per la trasformazione da concessione del		spet



diritto di superficie a cessione in proprietà delle aree)

[redacted] versa all'Amministrazione Comunale di Podenzana la somma di Lire 18.000.000 (dieciottomilioni) pari al corrispettivo determinato a cura del Comune di Podenzana sulla base delle valutazioni operate nel rispetto delle disposizioni contenute nella Legge 448/98, mediante consegna - a vista di me Notaio - di n. 2 assegni circolari emessi in data odierna dalla Banca Popolare di Novara, Filiale di Lerici, il primo di Lire 10.000.000 (diecimilioni) n. 5503409980-03 ed il secondo di Lire 8.000.000 (ottomilioni) n. 5503409979-02, entrambi non trasferibili.

Per detta somma versata dalla [redacted], il Comune di Podenzana - a mezzo del suo Rappresentante - rilascia quietanza nella forma più ampia, dichiarando di non aver nulla a pretendere in futuro dalla [redacted] e/o suoi aventi causa, con rinuncia all'ipoteca legale con pieno esonero da responsabilità per il Conservatore dei RR.II..

Articolo 3

(Condizioni di godimento degli alloggi

di vendita successiva alla assegnazione)

In caso di vendita degli alloggi costruiti o in caso di costituzione di diritti reali di godimento, sugli stessi - e per il periodo di cui al successivo articolo 5 - il corrispettivo sarà pari al prezzo di cessione dell'alloggio, come



determinato nell'atto di assegnazione (prima cessione). Tale prezzo può essere rivalutato a scadenza biennale, in relazione delle variazioni dell'indice ufficiale ISTAT, dei costi di costruzione intervenuti dopo l'ultimazione dei lavori, di eventuali migliorie apportate ed opere di manutenzione straordinaria eseguite, previa applicazione al costo, di un coefficiente di degrado, per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di ultimazione dei lavori, pari all'1% annuo, fino al termine della validità della convenzione di cui al successivo articolo 5.

In forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica degli assegnatari, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente Convenzione e si impegna a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalle parti.

Articolo 4

(Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione)

Per tutto il periodo di cui al successivo articolo 5, il canone annuo di locazione di ciascun alloggio è determinato



e). Tale nella misura massima del 3,85% del prezzo di cessione del-
relazio- l'alloggio a cui si riferisce, aggiornato del costo delle e-
costi di ventuali migliorie apportate ed opere di manutenzione straor-
i, di e- dinaria nel tempo eseguite come stabilito nel precedente ar-
straor- ticolo.

coeffi- Il canone annuo di locazione determinato secondo quanto
succes- previsto dal presente articolo, può essere rivalutato ogni
% annuo, biennio applicando l'aliquota del primo comma al prezzo mas-
li cui al simo di cessione rivalutato ai sensi dell'articolo preceden-
te.

irenti e, Per tutto il periodo di cui al successivo articolo 5, è
nella po- comunque fatto divieto di locazione od utilizzo degli alloggi
ai dirit- per finalità diverse da quella abitativa.

zione. Gli alloggi, locati con le suddette modalità, usufruiranno
no essere dei benefici ICI previsti per le prime abitazioni, con le mo-
crizione, dalità che verranno fissate, nel corso dei vari esercizi, dal
ettare la Consiglio Comunale.

orre del- **Articolo 5**
stabilite **(Durata della Convenzione)**

La durata della validità della presente Convenzione, per
quanto riguarda gli oneri a carico della [REDACTED]

odica [REDACTED] e dei suoi aventi causa di cui ai precedenti art. 3 e 4,
è fissata in anni 30 (trenta) decorrenti dalla data di stipu-

olo 5, il la della convenzione tra il Comune di Podenzana e la Edil
sterminato Coop s.c. a r.l. a rogito Notaio Orlando Nalli di La Spezia



del 3 marzo 1995 sopracitata.

Articolo 6

(Sanzioni a carico dei soggetti inadempienti)

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Articolo 7

(Varie e Fiscali)

Tutte le spese inerenti al presente atto sono a carico della P. [redacted] che chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti dall'art. 3 comma 81 della Legge 589/95. Il presente atto è esente da imposta I.N.V.I.M. ai sensi dell'art. 2 comma 2 del D.L. 599/96 convertito nella Legge 24 gennaio 1997 n. 5.

La presente convenzione verrà registrata e trascritta a cura e spese della [redacted]

Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà dei comparenti.

Il presente atto, scritto in parte da persona fida con mezzi meccanici a sensi di legge, sotto la mia direzione ed in parte a mano da me Notaio, viene da me letto ai comparenti che, da me interpellati, lo confermano ed approvano.

Occupi di tre fogli, pagine dieci e sin qui della undicesima.

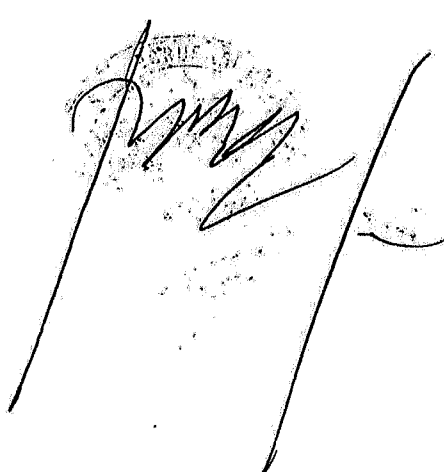
F.TO [redacted]



TRASCritto

a Messa - Casanova
il 21/12/99
ai nn. 11953/11954/5

Registrato a Sarzana il 20/12/99
al numero 1384 vol. = L.252000 #
è copia conforme all'originale ed allegata
si rilascia per uso: di legge
consta di fogli otto
Sarzana, 90/ale 2000



zione
co Ufficiale
fiscale
dell'atto
Atto
D : Pres
negoziali
ti a favore
ti contro
ta ipotecari
tassa
ecuniaria
ipotecaria
generale
Euro

IA' NE

Firmato Da: MARRAZZO TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69279686e3980a52dcb1c49be4d43c4

CC
CC
CC
CC
CC
CC
CC
CC
CC
CC

