

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N.R.G. E.I. **55/2018**

data udienza: **03 luglio 2019**

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Cathy Vigneron**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Redatto in conformità alla direttiva del Garante
per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

Lotto 1: Sub 17-sub 13-sub 14, terreno 1319;

Lotto 2: Sub 16-sub 15,

Lotto 3: Sub 11-sub 12,

Lotto 4: Sub 10-sub 9,

Lotto 5: Sub 4-sub 19

Lotto 6: Sub 7-sub 5,

Lotto 7: Sub 8-sub 6,

Lotto 8: Terreno mappale 713

Esperto alla stima: Geom. Luigi Chioni

Codice fiscale: CHNLGU74S30G628B

Studio in: Viale Giuseppe Mazzini 316
55042 Forte dei Marmi (LU)

Iscritto all'Albo dei Geometri: di Massa Carrara al n. 936

tel: 0584 752173 - 3289726045

Email: luigichioni@gmail.com

Pec: luigi.chioni@geopec.it

Sommario

PREMESSA GENERALE.....	3
INDICE SINTETICO.....	4
Lotto: 1 - Sub 17-sub 13-sub 14 e 1319.....	10
Lotto: 2 - Sub 16-sub 15.....	22
Lotto: 3 - Sub 11-sub 12.....	32
Lotto: 4 - Sub 10-sub 9.....	43
Lotto: 5 - Sub 4-sub 19.....	54
Lotto: 6 - Sub 7-sub 5.....	65
Lotto: 7 - Sub 8-sub 6.....	76
Lotto: 8 - Terreno mappale 713.....	87
CONSIDERAZIONI DEL C.T.U.	96
Elenco degli Allegati:	96

PREMESSA GENERALE

La presente procedura esecutiva ha per oggetto 7 alloggi ed un terreno, tutti facenti parte di un piccolo compendio immobiliare composto da un totale di n.8 unità immobiliari, suddivise in 4 blocchi tipo bifamiliare terra/tetto con giardino di pertinenza su tre lati, sito nel **Comune di Podenzana**, sviluppato su terreno mediamente acclive, terrazzato, con affaccio sul borgo di Casalina e sulla vallata del fiume Magra.

Ai fini della perizia, il CTU ha suddiviso le abitazioni in **7 distinti lotti di vendita** (dal lotto 1 al lotto 7), ciascuno dei quali **comprende una porzione di bifamiliare con annesso posto auto esclusivo**.

Il lotto di vendita n. 8 riguarda il terreno censito al mappale 713, non edificabile sito poco prima delle abitazioni ed inserito nella consistenza urbanistica del progetto.

Per la precisione l'intervento edilizio si è svolto in forza del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 (e successive varianti) rilasciato alla società Omissis, per la realizzazione di quattro edifici bifamiliari di civile abitazione. Tale intervento edilizio è stato concordato attraverso la stipula di **Convenzione Urbanistica REP. N. 934** in data 11 febbraio 2000, tra il Comune di Podenzana e la società Omissisopracitata, rappresentata dal suo legale rappresentante sig. Omissis.

Nella convenzione urbanistica e negli elaborati progettuali, oltre all'edificazione dei quattro edifici bifamiliari, la società Omissis si impegnava nei confronti dell'Amministrazione Comunale a realizzare opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia.

Ad oggi risultano ancora da ultimare, oltre ai fabbricati privati, anche le opere in convenzione.

L'ultimazione ed il collaudo di dette opere è necessario per l'ottenimento dell'abitabilità.

Durante l'elaborazione della presente perizia, il C.T.U., al fine di determinare il prezzo di ciascun lotto, ha svolto sia il computo metrico estimativo delle opere necessarie al completamento di ogni singolo lotto, sia la valutazione economica delle opere necessarie al compimento delle opere a convenzione.

I lavori ancora da ultimare ed i titoli abilitativi da presentare, a conclusione dell'iter finale per il rilascio dell'abitabilità sono i seguenti (elenco preso all'interno della pratica edilizia citata):

1. Depositare SCIA per opere di completamento per ciascun lotto di vendita;
2. Prendere contatti con la società GAIA per allaccio fognario (lotti 1,2,3,4,5,6);
3. Definire pratica in sanatoria per il riempimento canale – Comunità Montana (pervenuta al comune di Podenzana solo Autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico da parte dell'Unione di Comuni Montana Lunigiana (ex Comunità Montana);
4. Consegna opere in convenzione (asfalto serbatoio acqua, asfalto strada complesso residenziale, collegamento pubblica illuminazione, SCIA VVF per serbatoio GPL, sistemazione scarpate, aree parcheggio, strada privata da completare, rivestimento muri e sentiero vecchia mulattiera).

INDICE SINTETICO

BENE: Traversa di Via del Gaggio - Casalina - Podenzana (MS) - 54010

Lotto: 1 - Sub 17-sub 13-sub 14 – Terreno mappale 1319

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio [REDACTED] subalterno 17, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

foglio [REDACTED] subalterno 13, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 Mq., superficie 10 Mq., rendita € Euro 37,70

foglio [REDACTED] subalterno 14, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 Mq., superficie 11 Mq., rendita € Euro 41,47

NCT Podenzana foglio [REDACTED], particella 1319, qualità Seminati Arbor, classe 2, superficie catastale 4 mq, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis.

Servitù: Omissis e per gli aventi causa, Omissis per sè e per gli aventi causa.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: Euro 64.581,02

Lotto: 2 - Sub 16-sub 15

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio [REDACTED] subalterno 16, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada

Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

foglio [REDACTED] subalterno 15, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 Mq., superficie 23 Mq., rendita € Euro 86,71

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, , Omissis, Omissis.

Servitù: Omissis Omissis e per gli aventi causa, Omissis per sé e per gli aventi causa.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: **€uro 59.437,52**

Lotto: 3 - Sub 11-sub 12

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio [REDACTED] subalterno 11, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

foglio [REDACTED] 3, subalterno 12, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 Mq., superficie 21 Mq., rendita € Euro 75,40

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis.

Servitù: Omissis Omissis e per gli aventi causa, Omissis per sé e per gli aventi causa.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: **€uro 80.554,81**

Lotto: 4 - Sub 10-sub 9

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio [REDACTED], subalterno **10**, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

foglio [REDACTED], subalterno **9**, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 Mq., superficie 22 Mq., rendita € Euro 82,94

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis.

Servitù: Omissis e per gli aventi causa, Omissis per sè e per gli aventi causa.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: **€uro 87.197,61**

Lotto: 5 - Sub 4-sub 19

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio [REDACTED], subalterno **4**, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 78, rendita € Euro 568,10

foglio [REDACTED], subalterno **19**, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S2, comune Podenzana, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 Mq., superficie 31 Mq., rendita € Euro 132,94

foglio [REDACTED], subalterno **2**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria BCNC

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis

Servitù: Omissis e per gli aventi causa, Omissis per sé e per gli aventi causa.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: **€uro 89.904,38**

Lotto: 6 - Sub 7-sub 5

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio [REDACTED] subalterno 7, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

fogli [REDACTED] subalterno 5, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 Mq., superficie 21 Mq., rendita € Euro 75,40

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis.

Servitù: Omissis e per gli aventi causa, Omissis per sé e per gli aventi causa.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: **€uro 86.608,68**

Lotto: 7 - Sub 8-sub 6

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio [REDACTED] subalterno 8, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

foglio [REDACTED] subalterno 6, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 Mq., superficie 20 Mq., rendita € Euro 75,40

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato da Omissis senza alcun titolo.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis.

Servitù: Omissis e per gli aventi causa, Omissis per sé e per gli aventi causa.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € Euro 115.594,75

Lotto: 8 - Terreno mappale 713

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: agricolo

OMISSIS, N.C.T. Podenzana foglio [REDACTED] particella 713, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1246, reddito dominicale: € 4.5, reddito agrario: € 2.25,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis.

Servitù: Omissis per sé e per gli aventi causa,

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

7 PREZZO

Prezzo da libero: Euro 2.647,75

Beni in **Podenzana (MS)**
Località/Frazione **Casalina**
Traversa di Via del Gaggio

Lotto: 1 - Sub 17-sub 13-sub 14 e 1319

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**

Non c'è continuità delle trascrizioni per mancata trascrizione di accettazione di eredità avvenuta con atto di compravendita trascritto in data 22.02.2002 al n. Rp 1270 del terreno di cui al foglio mappale 713.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Casalina, Traversa di Via del Gaggio

Note: Porzione di fabbricato bifamiliare tipo "terra/tetto" composto da due piani, libero su tre lati con corte pertinenziale annessa, oltre due posti auto scoperti ad uso esclusivo identificati ai sub 13 e 14 (posti all'esterno del lotto di proprietà ma insistenti all'interno dell'area comune sub. 1) e piccolo triangolo di terreno di mq.4 identificato alla particella 1319 ubicato a confine del lotto di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio [REDACTED] subalterno 17, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Foglio [REDACTED] Nord mappale [REDACTED] mappale 1319, est sub.16 e sub. 1 del mappale [REDACTED] sud sub. 3 e sub. 4 del mappale [REDACTED]; ovest mappale [REDACTED]; s.s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio [REDACTED] balterno 13, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 Mq., superficie 10 Mq., rendita € Euro 37,70

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Foglio [REDACTED] subalterni: 1, 10 e 12 s.s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio [REDACTED] subalterno 14, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 Mq., superficie 11 Mq., rendita € Euro 41,47

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Foglio [REDACTED] subalterni: 1 e 15 s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, Podenzana, [REDACTED] particella 1319, qualità Seminati Arbor, classe 2, superficie catastale 4 mq, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Confini: Comune di Podenzana fg. [REDACTED] mappale [REDACTED] e [REDACTED], s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: L'unità immobiliare in questione si presenta internamente ancora allo stato "grezzo", priva di impianti, intonaci, finestre, pavimenti, porte e sanitari. Il fabbricato risulta ultimato solamente all'esterno. I posti auto scoperti risultano ultimati ma con gli stalli non delimitati. L'area esterna di mq. 4 censita al mappale 1319 confina con il perimetro del lotto recintato sub. 17. Il perimetro esterno materializzato del lotto (adibito a corte esclusiva) presenta qualche differenza rispetto al confine catastale.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione in questione fa parte di un piccolo compendio immobiliare composto da un totale di n.8 unità immobiliari suddivise in 4 blocchi tipo bifamiliare terra/tetto, sito nel Comune di Podenzana, sviluppato su terreno mediamente acclive, terrazzato, con affaccio sul borgo di Casalina e sulla vallata del fiume Magra. Il comune di Podenzana si divide in due centri principali: Podenzana, che rappresenta il capoluogo, e Montedivalli, che risulta essere l'unica frazione del comune. L'areale di Montedivalli è in realtà un'exclave del territorio del comune di Podenzana, dalla quale è separato attraverso il territorio dei comuni di Bolano e di Tresana. Ognuno dei due centri è diviso in un certo numero di località, nessuna delle quali si chiama Podenzana o Montedivalli. Il lotto in questione sorge nel comprensorio di Podenzana in località Casalina, a margine della strada comunale di Via del Gaggio.

PREMESSA GENERALE: Trattasi di porzione bifamiliare con annessi due posti auto scoperti, costruita in forza del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 (e successive varianti) rilasciato alla società Omissis, per la realizzazione di quattro edifici bifamiliari di civile abitazione. Tale intervento edilizio è stato concordato attraverso la stipula di Convenzione Urbanistica REP. N. 934 in data 11 febbraio 2000, tra il Comune di Podenzana e la società Omississopracitata, rappresentata dal suo legale rappresentante sig. Omissis. Nella convenzione urbanistica e negli elaborati progettuali, oltre all'edificazione dei quattro edifici bifamiliari, la società Omissis si impegnava nei confronti dell'Amministrazione Comunale a realizzare opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia. Ad oggi risultano ancora da ultimare sia le opere in convenzione, sia le aree di pertinenza private che il completamento delle opere interne di ben 6 alloggi su 7 pignorati. L'ultimazione ed il collaudo di dette opere è necessario per l'ottenimento dell'abitabilità. Il lotto di vendita in questione è comunque ben raggiungibile con automezzi attraverso la strada realizzata secondo convenzione che si dirama a monte di Via del Gaggio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico Strada a fondo chiuso con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-montane

Importanti centri limitrofi: Aulla (2.1 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana.

Attrazioni storiche: Architetture religiose Santuario della Madonna della Neve al Gaggio Pieve di Sant'Andrea a Montedivalli Oratorio di Metti Necropoli di Genicciola Torre Malaspiniana al Prato Chiesa di San Giacomo e Sa.

Principali collegamenti pubblici: Servizio bus 200 mt, Uffici comunali e poste 400 mt, Casello autostradale di Aulla 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

libero

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:

- **Decreto di sequestro conservativo** a favore di Omissis contro Omissis; A rogito di Tribunale di La Spezia in data 07/05/2012 ai nn. 18799 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/05/2012 ai nn. 3860/2995; In data 06/07/2012 è seguita una annotazione per restrizione dell'atto cautelare.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis Omissis e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Consoli Lucio di Aulla (MS) in data 25/07/2011 ai nn. 15794/7261 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/08/2011 ai nn. 7057/4933; Atto di permuta nel quale la società OMISSIS concede alle signore Omissis Omissis regolare e perpetua servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sulla corte condominiale del compendio residenziale censito al catasto fabbricati di Podenzana al foglio mappale [redacted] sub 1, bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale [redacted] 3. Trattasi di strada privata, spazi di manovra auto, aiuole e giardini, camminamenti esterni, servitù da esercitarsi sulla strada meglio individuata nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" del citato atto di permuta. All'uopo la società OMISSIS, proprietaria del mappale [redacted] sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 e conseguentemente dei subalterni 1 e 2 (B.C.N.C.), costituisce a carico del mappale [redacted] sub.1, ed a favore dell'altrui proprietà identificata al catasto terreni al foglio [redacted] con il mappale 583, regolare e perpetua servitù.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis per sé e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Rosario Patanè di La Spezia in data 19/06/2009 ai nn. 84788/21615 registrato a La Spezia in data 06/07/2009 ai nn. 662/1T iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/07/2009 ai nn. 7170/5024; Servitù di passo trascritta sul terreno mappale 713 a favore della proprietà della Signora Omissis, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al foglio [redacted] particelle [redacted]

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa in data 19/03/2018 ai nn. 756/2016 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 03/04/2018 ai nn. 2721/2105;

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: condominio non costituito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non costituito

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

Millesimi di proprietà: condominio non costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - A lavori terminati potrà essere garantita la visibilità e la adattabilità al fabbricato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Strada di accesso e spazio di manovra risultano comuni a tutti i fabbricati facenti parte del mappale [REDACTED] 3. Particolari vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica (allegata). E' previsto che gli impianti a gas di tutte le unità oggetto del compendio immobiliare di cui fa parte anche il lotto in questione, siano alimentate da impianto G.P.L canalizzato con bombolone di accumulo interrato ubicato sul terreno censito al mappale 713 (pignorato anch'esso e oggetto della presente procedura esecutiva). Suddetto impianto non risulta ancora ultimato a norma di legge. SERVITU' DI PASSO pedonale e carrabile trascritta il 02.08.2011 al n. 4933 di R.P. sul m [REDACTED] sub 1 quale corte condominiale del compendio residenziale (mappale [REDACTED] da sub 3 a sub 19) a favore della proprietà delle Sig.re Omissis Omissis e per gli aventi causa, quindi a favore dei proprietari del terreno di cui al [REDACTED] mappale 583;

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra i proprietari delle 8 unità facenti parte del complesso edilizio. I posti auto esclusivi si trovano a poche decine di metri dal fabbricato ed i loro stalli non risultano tracciati a terra.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis, nato a Podenzana (MS) il 09/01/1927 **proprietario/i ante ventennio al 08/02/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Zannoni, in data 22/09/1971, ai nn. 19910.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] 8 e 1 [REDACTED]

Titolare/Proprietario: Omissis, nato a Licciana Nardi il 29/05/1946 dal 08/02/2002 al 19/06/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli, in data 08/02/2002, ai nn. 55558; registrato a Aulla, in data 25/02/2002, ai nn. 19; trascritto a Massa-Carrara, in data 22/02/2002, ai nn. 1772/1270.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED]

Titolare/Proprietario: Omissis dal 19/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rosario Patanè (SP), in data 19/06/2009, ai nn. 84788/21615; registrato a La Spezia, in data 06/07/2009, ai nn. 662/1T; trascritto a Massa-Carrara, in data 10/07/2009, ai nn. 7074/4961.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire N. 836 del 13/02/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di n.4 edifici bifamiliari
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 4965
Rilascio in data 13/02/2010 al n. di prot. 836
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: S.C.I.A. N. 3295/2013
Intestazione: Omissis
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati
Oggetto: Lavori su fabbricato esistente
Presentazione in data 03/05/2013 al n. di prot. 2078
Rilascio al n. di prot. 3295
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti.
Intestazione: Omissis
Tipo pratica: Deposito finale ai sensi dell'art. 83-bis della L.R. 1/2005 e s.m.i.
Per lavori: Realizzazione nr. 4 fabbricati tipo bifamiliare
Oggetto: Lavori su fabbricato esistente
Presentazione in data 23/03/2013 al n. di prot. 1541
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: La pratica è stata successivamente integrata in data 12/06/2013 prot. 2679, a seguito della richiesta avanzata dal Comune in data 29/03/2013 prot. 1636

Numero pratica: Permesso a Costruire in sanatoria -pratica n.2990/2010
Intestazione: Omissis
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali
Presentazione in data 22/10/2010 al n. di prot. 4819
La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito Genio Civile Progetto n.359 del 16/07/2010
Intestazione: Omissis
Tipo pratica: Deposito pratica sismica
Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot. 3387
Rilascio in data 16/07/2010 al n. di prot. 359

Numero pratica: Autorizzazione Vincolo Idrogeologico
Intestazione: Omissis
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 03/12/2009 al n. di prot. 9552/8.1.3
Rilascio in data 19/01/2010 al n. di prot. 427/8.1.3

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata ultimazione dei lavori e per cui fabbricato non abitabile. Per il rilascio dell'abitabilità è inoltre necessaria l'ultimazione delle opere a convenzione.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. a completamento opere

Descrizione delle opere da sanare: Completamento di tutte le opere interne tra cui: impianti tecnologici, massetti, pavimenti, rivestimenti, porte, finestre, sanitari, intonaci, tinteggiatura, battiscopa. Il "vano tecnico esterno" in prosecuzione al ripostiglio del piano interrato insistente sulla facciata laterale, deve essere ancora reso inaccessibile e interrato come da progetto.

Diritti di segreteria: € 100,00

Presentazione di pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato: € 1.500,00

Direzione Lavori: € 4.000,00

Coordinamento della sicurezza: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 8.600,00**

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Podenzana risulta ormai scaduta. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere. Più precisamente, l'unità immobiliare in questione risulta terminata esternamente, mentre all'interno risulta ancora al "rustico". Si precisa che il piano terra, nonostante l'altezza interna di mt. 2,70, non è destinato all'uso abitativo ed al momento non sono consentiti cambi di destinazione d'uso.

Si ribadisce che la destinazione legittima del piano interrato è ad uso lavanderia/bagno/ripostiglio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 09/04/2013
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 - Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B1)
Immobile soggetto a convenzione:	Si
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 934 del 11/02/2010, registrata Aulla al n.20 serie 1 in data 15/02/2010
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia (vedi convenzione allegata). L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Si
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Si
Se sì, di che tipo?	Attestazione di abitabilità subordinata al completamento delle opere indicate nei titoli abilitativi tra cui anche quelle in Convenzione Urbanistica
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Si
Se sì, quali?	Art.4 - Trasferimento degli immobili a terzi- In caso

	anche di parziale trasferimento a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto, i concessionari si obbligano a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimangono tuttavia obbligati con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi. Art.10 - Trasferimento di immobili a terzi - In caso di trasferimento anche parziale a terzi del complesso immobiliare oggetto del piano od anche di singole aree facenti parte dello stesso, il soggetto Attuatore dovrà porre a carico dei propri aventi causa, con la formulazione di opportune ed esplicite clausole negli atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri assunti in forza della presente Convenzione.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	All' Art.1, comma 3 della Convenzione Urbanistica Rep. 934 del 11/02/2009, si conveniva che, per il mappale ■■■ fg. ■■■ (oggi ■■■ e 1■■■), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'eventuale indice di edificabilità residuo e/o non utilizzato, non possa essere più considerato nel computo degli indici edilizi di future costruzioni, anche vicine.

Terreno mappale 1319 di mq. 4

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 09/04/2013
Zona omogenea:	B1 (vedi certificato destinazione urbanistica 5633 del 27/10/2018, allegato)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 - Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B1)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 934 del 11/02/2010, registrata Aulla al n.20 serie 1 in data 15/02/2010
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia (vedi convenzione allegata). L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Attestazione di abitabilità subordinata al completamento delle opere indicate nei titoli abilitativi tra cui anche quelle in Convenzione Urbanistica
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Art.4 - Trasferimento degli immobili a terzi- In caso anche di parziale trasferimento a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto, i concessionari si obbligano a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimangono tuttavia obbligati con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi. Art.10 - Trasferimento di immobili a terzi - In caso di trasferimento anche parziale a terzi del complesso immobiliare oggetto del piano od anche di singole aree facenti parte dello stesso, il soggetto Attuatore dovrà porre a carico dei propri aventi causa, con la formulazione di opportune ed esplicite clausole negli atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri assunti in forza della presente Convenzione.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	All' Art.1, comma 3 della Convenzione Urbanistica Rep. 934 del 11/02/2009, si conveniva che, per il mappale [REDACTED] (oggi 1[REDACTED] e 1[REDACTED]), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'eventuale indice di edificabilità residuo e/o non utilizzato, non possa essere più considerato nel computo degli indici edilizi di future costruzioni, anche vicine.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale costituito da 4 (quattro) fabbricati di tipo bifamiliare con ingresso indipendente e precisamente: Porzione di bifamiliare di civile abitazione composto da lavanderia, wc, cantina e due intercapedini, con annessa corte pertinenziale al piano primo sottostrada e portico, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, terrazza e camminamento esterno al piano terra al quale si accede tramite scala interna (ancora da realizzare). I posti auto di pertinenza, identificati ai sub 13 e 14 e assegnati in proprietà al fabbricato in questione, si trovano all'esterno della corte esclusiva, comunque a poche decine di metri dall'ingresso dell'abitazione, entrambi all'interno dell'area comune identificata al sub.1. Tali posti auto si presentano ultimati, pavimentati in autobloccanti, ma con i segni degli stalli a terra non tracciati.

Pertanto, una volta assegnati, potrebbe essere necessario segnare a terra il perimetro degli stalli in modo da evidenziare il confine tra la parte privata sub. 13 e 14 e la parte comune sub. 1 adibita al transito e alla

manovra.

L'area di mq.4 censita al mappale 1319, confina con il lotto recintato in questione, è a forma irregolare e non recintata.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **444,25**

E' posto al piano: Terra e primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: in corso di costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 17; ha un'altezza utile interna di circa m. 280

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 (seminter-rato)

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile ancora da ultimare internamente, attualmente in stato di abbandono. Rifinito solo esternamente. Internamente l'unità si presenta tramezzata con divisori in muratura, il tutto ancora al "grezzo" e privo di rifiniture.

Per il completamento dei lavori è necessario lo svolgimento delle seguenti opere di cui si allega computo metrico estimativo redatto dal CTU: impianti, massetti, pavimenti, battiscopa, rivestimenti, porte, finestre, sanitari ed accessori.

Restano poi da completare le opere di sistemazione dell'area esterna di pertinenza che al momento del sopralluogo si presenta già delimitata e recintata.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: da ristrutturare Note: Cancello pedonale di accesso al lotto
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: presenti solo le persiane. Finestre non presenti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti Aspetti bioclimatici: pacchetto di isolamento e copertura ventilata
Pareti esterne	materiale: Tamponatura in laterizio rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti . Ancora da intonacare la parte interna.
Pavim. Esterna	materiale: Gres condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti

Riferito limitatamente a: Pavimentazione esterna del parcheggio di pertinenza

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Impianti: Da ultimare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%. Nel caso in questione, vista l'altezza interna dei locali presenti al piano primo sottostrada (h 2,70mt.), essi verranno conteggiati al 60%. I balconi al piano primo verranno conteggiati al 25% mentre il porticato al 35%. Per quanto riguarda la superficie dell'area scoperta (catastale) o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, verrà computata nella misura del 10% fino alla superficie commerciale del fabbricato e l'eccedenza al 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lavanderia, Bagno, Ripostiglio al piano primo sottostrada	superf. esterna lorda	58,00	0,60	34,80
Civile abitazione al Piano Terra	superf. esterna lorda	47,00	1,00	47,00
Balcone cucina piano terra	superf. esterna lorda	4,00	0,25	1,00
Balcone camera piano terra	superf. esterna lorda	3,60	0,25	0,90
Portico al piano terra	superf. esterna lorda	2,65	0,35	0,93
Resede *	superf. esterna lorda	85,00	0,10	8,50
Resede	superf. esterna lorda	244,00	0,02	4,88
		444,25		98,01

(*): nella consistenza del resede si è tenuto conto anche del mappale 1319 di 4 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Podenzana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

A

1. Posto auto scoperto sub 13 Identificato al n. Subalterno 13.
Sviluppa una superficie complessiva di 10 mq.
Destinazione urbanistica: Posto auto scoperto
Valore a corpo: **€ 8.000,00**
Note: Posto Auto scoperto ad uso esclusivo di mq. 10, identificato con il subalterno 13, ubicato all'interno dell'area comune sub. 1. Il posto auto risulta ultimato, pavimentato in autobloccanti, non collegato direttamente con l'abitazione principale, ma inserito all'interno dell'area comune. Lo stallo non risulta delimitato in alcun modo.

A

2. Posto auto scoperto sub 14 Identificato al n. Subalterno 14.
Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq.
Destinazione urbanistica: Posto auto scoperto
Valore a corpo: **€ 8.800,00**
Note: Posto Auto scoperto ad uso esclusivo di mq. 11, identificato con il subalterno 14, ubicato all'interno dell'area comune sub. 1. Il posto auto risulta ultimato, pavimentato in autobloccanti, non collegato direttamente con l'abitazione principale, ma inserito all'interno dell'area comune. Lo stallo non risulta delimitato in alcun modo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Uffici del registro di Aulla;
Ufficio tecnico di Podenzana;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenzaiale: €/mq.1.500,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto scoperto sub 13, con annesso Posto auto scoperto sub 14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.015,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lavanderia, Bagno, Ripostiglio al piano primo sottostrada	34,80	€ 1.500,00	€ 52.200,00
Civile abitazione al Piano Terra	47,00	€ 1.500,00	€ 70.500,00
Balcone cucina piano terra	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Balcone camera piano terra	0,90	€ 1.500,00	€ 1.350,00
Portico al piano terra	0,93	€ 1.500,00	€ 1.395,00
Resede	8,50	€ 1.500,00	€ 12.750,00
Resede	4,88	€ 1.500,00	€ 7.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.015,00
Valore corpo			€ 147.015,00

Valore Accessori	€ 16.800,00
Valore complessivo intero	€ 163.815,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 163.815,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto scoperto sub 13, con annesso posto auto scoperto sub 14	98,01	€ 163.815,00	€ 163.815,00

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%)	€ 24.572,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.600,00
Lavori edili necessari al completamento delle opere	€ -58.774,23
Lavori necessari al completamento lavori secondo convenzione urbanistica (quota di 1/8 di €. 58.300,00 circa)	€ -7.287,50
Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.581,02
---	-------------

8.6 Regime fiscale della vendita:

Trattasi di cessione di immobile abitativo effettuata da impresa costruttrice. Considerato i lavori di ultimazione ancora da effettuare (nonostante l'accatastamento sia del 13/05/2011) l'immobile è da considerarsi non idoneo ad espletare la sua funzione. Salvo diverse determinazioni da parte dell'Ufficio delle Entrate, secondo la Circolare n. 12 del 01/03/2007 dell'Agenzia delle Entrate, la vendita è soggetta ad IVA

Lotto: 2 - Sub 16-sub 15

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 - Non c'è continuità delle trascrizioni per mancata trascrizione di accettazione di eredità avvenuta con atto di compravendita trascritto in data 22.02.2002 al n. Rp 1270 del terreno di cui al fg. mappale 713.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Casalina, Traversa di Via del Gaggio

Note: Porzione di fabbricato bifamiliare tipo "terra/tetto" composto da due piani, libero su tre lati con corte pertinenziale annessa, oltre due posti auto scoperti identificati entrambi al sub 15 di mq. 23 (posti all'esterno del lotto di proprietà ma insistenti all'interno dell'area comune sub. 1).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio [REDACTED], subalterno 16, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Confini: Nord mappale [REDACTED] sud sub.1 e 15, sud sub 1, ovest sub.17 del mappale [REDACTED], s.s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio [REDACTED] subalterno 15, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 Mq., superficie 23 Mq., rendita € Euro 86,71

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Confini: Foglio [REDACTED] subalterni 1 e 14 s.s.a.

Quota pologia del diritto e ti

1000/1000 di Omissis - Plena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: L'unità immobiliare in questione si presenta internamente ancora allo stato "grezzo", priva di impianti, intonaci, finestre, pavimenti, porte e sanitari. Il fabbricato risulta ultimato solamente all'esterno. I posti auto scoperti censiti entrambi al sub. 15 risultano invece ultimati. Il perimetro esterno materializzato del lotto (adibito a corte esclusiva) presenta qualche differenza rispetto al confine catastale.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione in questione fa parte di un piccolo compendio immobiliare composto da un totale di n.8 unità immobiliari suddivise in 4 blocchi tipo bifamiliare terra/tetto, sito nel Comune di Podenzana, sviluppato su terreno mediamente acclive, terrazzato, con affaccio sul borgo di Casalina e sulla vallata del fiume Magra. Il comune di Podenzana si divide in due centri principali: Podenzana, che rappresenta il capoluogo, e Montedivalli, che risulta essere l'unica frazione del comune. L'areale di Montedivalli è in realtà un'exclave del territorio del comune di Podenzana, dalla quale è separato attraverso il territorio dei comuni di Bolano e di Tresana. Ognuno dei due centri è diviso in un certo

numero di località, nessuna delle quali si chiama Podenzana o Montedivalli. Il lotto in questione sorge nel comprensorio di Podenzana in località Casalina, a margine della strada comunale di Via del Gaggio.

PREMESSA GENERALE: Trattasi di porzione bifamiliare con annesso posto auto scoperto per due auto, costruita in forza del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 (e successive varianti) rilasciato alla società Omissis, per la realizzazione di quattro edifici bifamiliari di civile abitazione. Tale intervento edilizio è stato concordato attraverso la stipula di Convenzione Urbanistica REP. N. 934 in data 11 febbraio 2000, tra il Comune di Podenzana e la società Omississopracitata, rappresentata dal suo legale rappresentante sig. Omissis. Nella convenzione urbanistica e negli elaborati progettuali, oltre all'edificazione dei quattro edifici bifamiliari, la società Omissis si impegnava nei confronti dell'Amministrazione Comunale a realizzare opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia. Ad oggi risultano ancora da ultimare sia le opere in convenzione, sia le aree di pertinenza private che il completamento delle opere interne di ben 6 alloggi su 7 pignorati. L'ultimazione ed il collaudo di dette opere è necessario per l'ottenimento dell'abitabilità. Il lotto di vendita in questione è comunque ben raggiungibile con automezzi attraverso la strada realizzata secondo convenzione che si dirama a monte di Via del Gaggio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico Strada a fondo chiuso con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-montane

Importanti centri limitrofi: Aulla (2.1 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana.

Attrazioni storiche: Architetture religiose Santuario della Madonna della Neve al Gaggio Pieve di Sant'Andrea a Montedivalli Oratorio di Metti Necropoli di Genicciola Torre Malaspiniana al Prato Chiesa di San Giacomo e Sa.

Principali collegamenti pubblici: Servizio bus 200 mt, Uffici comunali e poste 400 mt, Casello autostradale di Aulla 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- **Decreto di sequestro conservativo** a favore di Omissis contro Omissis; A rogito di Tribunale di La Spezia in data 07/05/2012 ai nn. 18799 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/05/2012 ai nn. 3860/2995; In data 06/07/2012 è seguita una annotazione per restrizione dell'atto cautelare.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis Omissis e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Consoli Lucio di Aulla (MS) in data 25/07/2011 ai nn. 15794/7261 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/08/2011 ai nn. 7057/4933; Atto di permuta nel quale la società OMISSIS concede alle signore Omissis Omissis regolare e perpetua servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sulla corte condominiale del compendio residenziale censito al catasto fabbricati di Podenzana al foglio **sub 1**, bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale **sub 1**, bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale **sub 1**, bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale **sub 1**. Trattasi di strada privata, spazi di manovra auto, aiuole e giardini, camminamenti esterni, servitù da esercitarsi sulla strada meglio individuata nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" del citato atto di permuta. All'uopo la società OMISSIS, proprietaria del mappale **sub 1**, **sub 2**, **sub 3**, **sub 4**, **sub 5**, **sub 6**, **sub 7**, **sub 8**, **sub 9**, **sub 10**, **sub 11**, **sub 12**, **sub 13**, **sub 14**, **sub 15**, **sub 16**, **sub 17**, **sub 18** e conseguentemente dei subalterni 1 e 2 (B.C.N.C.), costituisce a carico del mappale **sub 1**, ed a favore dell'altrui proprietà identificata al catasto terreni al foglio **sub 1** con il

mappale 583, regolare e perpetua servitù.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis per sé e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Rosario Patanè di La Spezia in data 19/06/2009 ai nn. 84788/21615 registrato a La Spezia in data 06/07/2009 ai nn. 662/1T iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/07/2009 ai nn. 7170/5024; Servitù di passo trascritta sul terreno mappale 713 a favore della proprietà della Signora Omissis, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al f. [REDACTED].

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa in data 19/03/2018 ai nn. 756/2016 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 03/04/2018 ai nn. 2721/2105;

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: condominio non costituito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non costituito

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

Millesimi di proprietà: condominio non costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - A lavori terminati potrà essere garantita la visibilità e la adattabilità al fabbricato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Strada di accesso e spazio di manovra risultano comuni a tutti i fabbricati facenti parte del mappale [REDACTED]. Particolari vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica (allegata). E' previsto che gli impianti a gas di tutte le unità oggetto del compendio immobiliare di cui fa parte anche il lotto in questione, siano alimentate da impianto G.P.L canalizzato con bombolone di accumulo interrato ubicato sul terreno censito al mappale 713 (pignorato anch'esso e oggetto della presente procedura esecutiva). Suddetto impianto non risulta ancora ultimato a norma di legge.

SERVITU' DI PASSO pedonale e carrabile trascritta il 02.08.2011 al n. 4933 di R.P. sul mappale [REDACTED] sub 1 quale corte condominiale del compendio residenziale (mappale [REDACTED] da sub 3 a sub 19) a favore della proprietà delle Sig.re Omissis Omissis e per gli aventi causa, quindi a favore dei proprietari del terreno di cui al f. [REDACTED] mappale 583;

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale

importo è da suddividere tra i proprietari delle 8 unità facenti parte del complesso edilizio. I posti auto esclusivi si trovano a poche decine di metri dal fabbricato ed i loro stalli non risultano tracciati a terra.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis , nato a Podenzana (MS) il 09/01/1927 **proprietario/i ante ventennio** al **08/02/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Zannoni, in data 22/09/1971, al nn. 19910.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED]

Titolare/Proprietario: Omissis , nato a Licciana Nardi il 29/05/1946 dal 08/02/2002 al 19/06/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli, in data 08/02/2002, ai nn. 55558; registrato a Aulla, in data 25/02/2002, ai nn. 19; trascritto a Massa-Carrara, in data 22/02/2002, ai nn. 1772/1270.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] al quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED]

Titolare/Proprietario: Omissis dal 19/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rosario Patanè (SP), in data 19/06/2009, ai nn. 84788/21615; registrato a La Spezia, in data 06/07/2009, ai nn. 662/1T; trascritto a Massa-Carrara, in data 10/07/2009, ai nn. 7074/4961.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire N. 836 del 13/02/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di n.4 edifici bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 4965

Rilascio in data 13/02/2010 al n. di prot. 836

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: S.C.I.A. N. 3295/2013

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 03/05/2013 al n. di prot. 2078

Rilascio al n. di prot. 3295

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Deposito finale ai sensi dell'art. 83-bis della L.R. 1/2005 e s.m.i.

Per lavori: Realizzazione nr. 4 fabbricati tipo bifamiliare

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 23/03/2013 al n. di prot. 1541

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica è stata successivamente integrata in data 12/06/2013 prot. 2679, a seguito della richiesta avanzata dal Comune in data 29/03/2013 prot. 1636

Numero pratica: Permesso a Costruire in sanatoria -pratica n.2990/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali

Presentazione in data 22/10/2010 al n. di prot. 4819

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito Genio Civile Progetto n.359 del 16/07/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Deposito pratica sismica

Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot. 3387

Rilascio in data 16/07/2010 al n. di prot. 359

Numero pratica: Autorizzazione Vincolo Idrogeologico

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/2009 al n. di prot. 9552/8.1.3

Rilascio in data 19/01/2010 al n. di prot. 427/8.1.3

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata ultimazione dei lavori e per cui fabbricato non abitabile. Per il rilascio dell'abitabilità è inoltre necessaria l'ultimazione delle opere a convenzione.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. a completamento opere

Descrizione delle opere da sanare: Completamento di tutte le opere interne tra cui: impianti tecnologici, massetti, pavimenti, rivestimenti, porte, finestre, sanitari, intonaci, tinteggiatura, battiscopa. Il "vano tecnico esterno" in prosecuzione al ripostiglio del piano interrato insistente sulla facciata laterale, deve essere ancora reso inaccessibile e interrato come da progetto.

Diritti di segreteria: € 100,00

Presentazione di pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato: € 1.500,00

Direzione Lavori: € 4.000,00

Coordinamento della sicurezza: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 8.600,00**

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Podenzana risulta ormai scaduta. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere.

Più precisamente, l'unità immobiliare in questione risulta terminata esternamente, mentre all'interno risulta ancora al "rustico".

Si precisa che il piano terra, nonostante l'altezza interna di mt. 2,70, non è destinato all'uso abitativo ed al momento non sono consentiti cambi di destinazione d'uso.

Si ribadisce che la destinazione legittima del piano interrato è ad uso lavanderia/bagno/ripostiglio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 09/04/2013
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 - Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B1)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 934 del 11/02/2010, registrata Aulla al n.20 serie 1 in data 15/02/2010
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia (vedi convenzione allegata). L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Attestazione di abitabilità subordinata al completamento delle opere indicate nei titoli abilitativi tra cui anche quelle in Convenzione Urbanistica
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Art.4 - Trasferimento degli immobili a terzi- In caso anche di parziale trasferimento a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto, i concessionari si obbligano a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimangono tuttavia obbligati con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi. Art.10 - Trasferimento di immobili a terzi - In caso di trasferimento anche parziale a terzi del complesso immobiliare oggetto del piano od anche di singole aree facenti parte dello stesso, il soggetto Attuatore dovrà porre a carico dei propri aventi causa, con la formulazione di opportune ed esplicite clausole negli atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri assunti in forza della presente Convenzione.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	All' Art.1, comma 3 della Convenzione Urbanistica Rep. 934 del 11/02/2009, si conveniva che, per il mappale [redacted] (oggi [redacted] e [redacted]), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di

	proprietà, l'eventuale indice di edificabilità residuo e/o non utilizzato, non possa essere più considerato nel computo degli indici edilizi di future costruzioni, anche vicine.
--	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale costituito da 4 (quattro) fabbricati di tipo bifamiliare con ingresso indipendente e precisamente: Porzione di bifamiliare di civile abitazione composto da lavanderia, wc, cantina e due intercapedini, con annessa corte pertinenziale al piano primo sottostrada e portico, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, terrazza e camminamento esterno al piano terra al quale si accede tramite scala interna (ancora da realizzare). I posti auto di pertinenza, identificati entrambi al subalterno 15 di mq. 23 assegnato in proprietà al fabbricato in questione, si trovano all'esterno della corte esclusiva, comunque a poche decine di metri dall'ingresso dell'abitazione, e comunque all'interno dell'area comune identificata al sub.1. Tali posti auto si presentano ultimati, pavimentati in autobloccanti, ma con i segni dello stallo a terra non tracciati.

Pertanto, una volta assegnati, potrebbe essere necessario segnare a terra il perimetro degli stalli in modo da evidenziare il confine tra la parte privata sub.15 e la parte comune sub.1 adibita al transito e alla manovra.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **239,25**

E' posto al piano: Terra e primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: in corso di costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 280

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 (seminterato)

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile ancora da ultimare internamente, attualmente in stato di abbandono. Rifinito solo esternamente.

Internamente l'unità si presenta tramezzata con divisori in muratura, il tutto ancora al "grezzo" e privo di rifiniture.

Per il completamento dei lavori è necessario lo svolgimento delle seguenti opere di cui si allega computo metrico estimativo redatto dal CTU: impianti, massetti, pavimenti, battiscopa, rivestimenti, porte, finestre, sanitari ed accessori.

Restano poi da completare le opere di sistemazione dell'area esterna di pertinenza che al momento del sopralluogo si presenta già delimitata e recintata.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: c.a. condizioni: **sufficienti**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: c.a. condizioni: **sufficienti**

Solai	tipologia: soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: da ristrutturare Note: Cancello pedonale di accesso al lotto
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: presenti solo le persiane. Finestre non presenti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti Aspetti bioclimatici: pacchetto di isolamento e copertura ventilata
Pareti esterne	materiale: Tamponatura in laterizio rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti . Ancora da intonacare la parte interna.
Pavim. Esterna	materiale: Gres condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Pavimentazione esterna del parcheggio di pertinenza
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni):** Impianti da ultimare**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%. Nel caso in questione, vista l'altezza interna dei locali presenti al piano primo sottostrada (h 2,70mt.), essi verranno conteggiati al 60%. I balconi al piano primo verranno conteggiati al 25% mentre il porticato al 35%. Per quanto riguarda la superficie dell'area scoperta (catastale) o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, verrà computata nella misura del 10% fino alla superficie commerciale del fabbricato e l'eccedenza al 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lavanderia, Bagno, Ripostiglio al piano primo sottostrada	superf. esterna lorda	58,00	0,60	34,80
Civile abitazione al Piano Terra	superf. esterna lorda	47,00	1,00	47,00
Balcone cucina piano terra	superf. esterna lorda	4,00	0,25	1,00
Balcone camera piano terra	superf. esterna lorda	3,60	0,25	0,90
Portico al piano terra	superf. esterna lorda	2,65	0,35	0,93
Resede	superf. esterna lorda	85,00	0,10	8,50
Resede	superf. esterna lorda	39,00	0,02	0,78

		239,25		93,91
--	--	--------	--	-------

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Podenzana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

A

1. Posto auto scoperto sub 15

Identificato al n. Subalterno 15

Sviluppa una superficie complessiva di 23 mq

Destinazione urbanistica: Posto scoperto per due auto

Valore a corpo: **€ 18.400,00**

Note: Posto Auto scoperto ad uso esclusivo di mq. 23, idoneo al parcheggio di nr. 2 auto, identificato con il subalterno 15, ubicato all'interno dell'area comune sub. 1. Il posto auto risulta ultimato, pavimentato in autoblocanti, non collegato direttamente con l'abitazione principale, ma inserito all'interno dell'area comune. Lo stallo non risulta delimitato in alcun modo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Podenzana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale: €/mq.1.500,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto scoperto sub 15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 140.865,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lavanderia, Bagno, Ripostiglio al piano primo sottostrada	34,80	€ 1.500,00	€ 52.200,00
Civile abitazione al Piano Terra	47,00	€ 1.500,00	€ 70.500,00
Balcone cucina piano terra	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 55 / 2018 -

Balcone camera piano terra	0,90	€ 1.500,00	€ 1.350,00
Portico al piano terra	0,93	€ 1.500,00	€ 1.395,00
Resede	8,50	€ 1.500,00	€ 12.750,00
Resede	0,78	€ 1.500,00	€ 1.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 140.865,00
Valore corpo			€ 140.865,00
Valore Accessori			€ 18.400,00
Valore complessivo intero			€ 159.265,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 159.265,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto scoperto sub 15	93,91	€ 159.265,00	€ 159.265,00

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%)	€ 23.889,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.600,00
Lavori edili necessari al completamento delle opere	€ -60.050,23
Lavori necessari al completamento lavori secondo convenzione urbanistica (quota di 1/8 di €. 58.300,00 circa)	€ -7.287,50
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.437,52
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita:

Trattasi di cessione di immobile abitativo effettuata da impresa costruttrice. Considerato i lavori di ultimazione ancora da effettuare (nonostante l'accatastamento sia del 13/05/2011) l'immobile è da considerarsi non idoneo ad espletare la sua funzione. Salvo diverse determinazioni da parte dell'Ufficio delle Entrate, secondo la Circolare n. 12 del 01/03/2007 dell'Agenzia delle Entrate, la vendita è soggetta ad IVA

Lotto: 3 - Sub 11-sub 12

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 - Non c'è continuità delle trascrizioni per mancata trascrizione di accettazione di eredità avvenuta con atto di compravendita trascritto in data 22.02.2002 al n. Rp 1270 del terreno di cui al [REDACTED] mappale 713.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Casalina, Traversa di Via del Gaggio

Note: Porzione di fabbricato bifamiliare tipo "terra/tetto" composto da due piani, libero su tre lati con corte pertinenziale annessa, oltre due posti auto scoperti identificati entrambi al sub 12 di mq. 20 (di cui un posto auto ricavato all'interno del lotto di proprietà ed uno all'esterno accessibile direttamente dall'area comune sub.1).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, fogl [REDACTED], subalterno 11, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Nord sub. 1 e 12, est e sud sub.1, ovest sub.10 del mappale [REDACTED] s.s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, fogl [REDACTED], subalterno 12, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 Mq., superficie 21 Mq., rendita € Euro 75,40

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Confini: Fogl [REDACTED] subalterni: 1,11,13 s.s.a..

Quota pologia del diritto e ti

1000/1000 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione della consistenza del lotto recintato di proprietà. Di fatto il sub 12 è per metà inglobato nel lotto di pertinenza del sub. 11.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: Perimetro corte di pertinenza sub 11 e consistenza perimetro posto auto scoperto sub 12

Nr. 2 Pratica Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note sulla conformità catastale: L'unità immobiliare in questione si presenta internamente allo stato di "grezzo avanzato", con ancora da ultimare/installare, pavimenti, bagni, impianti tecnologici, rivestimenti, porte interne e sanitari. Il fabbricato risulta ultimato solamente all'esterno. I posti auto scoperti censiti entrambi al sub. 12 risultano invece ultimati. Nella planimetria catastale i posti sono rappresentati come un unico stallo; di fatto sono separati dal muro di recinzione del lotto di proprietà come si evince dalla documentazione fotografica. Il perimetro esterno materializzato del lotto (adibito a corte esclusiva) presenta qualche differenza rispetto al confine catastale in corrispondenza del sub 12 e della strada comune sub. 1

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione in questione fa parte di un piccolo compendio immobiliare composto da un totale di n.8 unità immobiliari suddivise in 4 blocchi tipo bifamiliare terra/tetto, sito nel Comune di Podenzana, sviluppato su terreno mediamente acclive, terrazzato, con affaccio sul borgo di Casalina e sulla vallata del fiume Magra. Il comune di Podenzana si divide in due centri principali: Podenzana, che rappresenta il capoluogo, e Montedivalli, che risulta essere l'unica frazione del comune. L'areale di Montedivalli è in realtà un'exclave del territorio del comune di Podenzana, dalla quale è separato attraverso il territorio dei comuni di Bolano e di Tresana. Ognuno dei due centri è diviso in un certo numero di località, nessuna delle quali si chiama Podenzana o Montedivalli. Il lotto in questione sorge nel comprensorio di Podenzana in località Casalina, a margine della strada comunale di Via del Gaggio.

PREMESSA GENERALE: Trattasi di porzione bifamiliare con annesso posto auto scoperto e possibilità di parcheggio per nr. 2 auto, costruita in forza del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 (e successive varianti) rilasciato alla società Omissis, per la realizzazione di quattro edifici bifamiliari di civile abitazione. Tale intervento edilizio è stato concordato attraverso la stipula di Convenzione Urbanistica REP. N. 934 in data 11 febbraio 2000, tra il Comune di Podenzana e la società Omissisopraticata, rappresentata dal suo legale rappresentante sig. Omissis. Nella convenzione urbanistica e negli elaborati progettuali, oltre all'edificazione dei quattro edifici bifamiliari, la società Omissis si impegnava nei confronti dell'Amministrazione Comunale a realizzare opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia. Ad oggi risultano ancora da ultimare sia le opere in convenzione, sia le aree di pertinenza private che il completamento delle opere interne di ben 6 alloggi su 7 pignorati. L'ultimazione ed il collaudo di dette opere è necessario per l'ottenimento dell'abitabilità. Il lotto di vendita in questione è comunque ben raggiungibile con automezzi attraverso la strada realizzata secondo convenzione che si dirama a monte di Via del Gaggio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico Strada a fondo chiuso con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-montane

Importanti centri limitrofi: Aulla (2.1 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana.

Attrazioni storiche: Architetture religiose Santuario della Madonna della Neve al Gaggio Pieve di Sant'Andrea a Montedivalli Oratorio di Metti Necropoli di Genicciola Torre Malaspiniana al Prato Chiesa di San Giacomo e Sa.

Principali collegamenti pubblici: Servizio bus 200 mt, Uffici comunali e poste 400 mt, Casello autostradale di Aulla 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:**

- **Decreto di sequestro conservativo** a favore di Omissis contro Omissis; A rogito di Tribunale di La Spezia in data 07/05/2012 ai nn. 18799 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/05/2012 ai nn. 3860/2995; In data 06/07/2012 è seguita una annotazione per restrizione dell'atto cautelare.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis Omissis e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Consoli Lucio di Aulla (MS) in data 25/07/2011 ai nn. 15794/7261 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/08/2011 ai nn. 7057/4933; Atto di permuta nel quale la società OMISSISconcede alle signore Omissis Omissis regolare e

perpetua servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sulla corte condominiale del compendio residenziale censito al catasto fabbricati di Podenzana al foglio [REDACTED] sub 1, bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale [REDACTED] 8. Trattasi di strada privata, spazi di manovra auto, aiuole e giardini, camminamenti esterni, servitù da esercitarsi sulla strada meglio individuata nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" del citato atto di permuta. All'uopo la società OMISSIS, proprietaria del mappale [REDACTED] sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 e conseguentemente dei subalterni 1 e 2 (B.C.N.C.), costituisce a carico del mappale [REDACTED] sub.1, ed a favore dell'altrui proprietà identificata al catasto terreni al [REDACTED] con il mappale 583, regolare e perpetua servitù.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis per sé e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Rosario Patanè di La Spezia in data 19/06/2009 ai nn. 84788/21615 registrato a La Spezia in data 06/07/2009 ai nn. 662/1T iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/07/2009 ai nn. 7170/5024; Servitù di passo trascritta sul terreno mappale 713 a favore della proprietà della Signora Omissis, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al [REDACTED].

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Verbale pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa in data 19/03/2018 ai nn. 756/2016 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 03/04/2018 ai nn. 2721/2105;

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: condominio non costituito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non costituito

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

Millesimi di proprietà: condominio non costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - A lavori terminati potrà essere garantita la visibilità e la adattabilità al fabbricato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Strada di accesso e spazio di manovra risultano comuni a tutti i fabbricati facenti parte del mappale [REDACTED]. Particolari vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica (allegata). E' previsto che gli impianti a gas di tutte le unità oggetto del compendio immobiliare di cui fa parte anche il lotto in questione, siano alimentate da impianto G.P.L canalizzato con bombolone di accumulo interrato ubicato sul terreno censito al mappale 713 (pignorato anch'esso e oggetto della presente procedura esecutiva). Suddetto impianto non risulta ancora ultimato a norma di legge.

SERVITU' DI PASSO pedonale e carrabile trascritta il 02.08.2011 al n. 4933 di R.P. sul mappale [REDACTED] sub 1 quale corte condominiale del compendio residenziale (mappale [REDACTED] da sub 3 a sub 19) a favore della proprietà delle Sig.re Omissis e per gli aventi causa, quindi a favore dei proprietari del terreno di cui al F [REDACTED] mappale 583:

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra i proprietari delle 8 unità facenti parte del complesso edilizio. I posti auto esclusivi si trovano a poche decine di metri dal fabbricato ed i loro stalli non risultano tracciati a terra.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis , nato a Podenzana (MS) il 09/01/1927 **proprietario/i ante ventennio al 08/02/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Zannoni, in data 22/09/1971, ai nn. 19910.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED].

Titolare/Proprietario: Omissis , nato a Licciana Nardi il 29/05/1946 dal 08/02/2002 al 19/06/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli, in data 08/02/2002, ai nn. 55558; registrato a Aulla, in data 25/02/2002, ai nn. 19; trascritto a Massa-Carrara, in data 22/02/2002, ai nn. 1772/1270.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED].

Titolare/Proprietario: Omissis dal 19/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rosario Patanè (SP), in data 19/06/2009, ai nn. 84788/21615; registrato a La Spezia, in data 06/07/2009, ai nn. 662/1T; trascritto a Massa-Carrara, in data 10/07/2009, ai nn. 7074/4961.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire N. 836 del 13/02/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di n.4 edifici bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 4965

Rilascio in data 13/02/2010 al n. di prot. 836

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: S.C.I.A. N. 3295/2013

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 03/05/2013 al n. di prot. 2078

Rilascio al n. di prot. 3295

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Deposito finale ai sensi dell'art. 83-bis della L.R. 1/2005 e s.m.i.

Per lavori: Realizzazione nr. 4 fabbricati tipo bifamiliare

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 23/03/2013 al n. di prot. 1541

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica è stata successivamente integrata in data 12/06/2013 prot. 2679, a seguito della richiesta avanzata dal Comune in data 29/03/2013 prot. 1636

Numero pratica: Permesso a Costruire in sanatoria -pratica n.2990/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali

Presentazione in data 22/10/2010 al n. di prot. 4819

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito Genio Civile Progetto n.359 del 16/07/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Deposito pratica sismica

Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot. 3387

Rilascio in data 16/07/2010 al n. di prot. 359

Numero pratica: Autorizzazione Vincolo Idrogeologico

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/2009 al n. di prot. 9552/8.1.3

Rilascio in data 19/01/2010 al n. di prot. 427/8.1.3

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata ultimazione dei lavori e per cui fabbricato non abitabile. Per il rilascio dell'abitabilità è inoltre necessaria l'ultimazione delle opere a convenzione.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. a completamento opere

Descrizione delle opere da sanare: Completamento di tutte le opere interne tra cui: impianti tecnologici, massetti, pavimenti, rivestimenti, porte, finestre, sanitari, intonaci, tinteggiatura, battiscopa. Il "vano tecnico esterno" in prosecuzione al ripostiglio del piano interrato insistente sulla facciata laterale, deve essere ancora reso inaccessibile e interrato come da progetto.

Diritti di segreteria: € 100,00

Presentazione di pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato: € 1.500,00

Direzione Lavori: € 4.000,00

Coordinamento della sicurezza: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 8.600,00**

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Podenzana risulta ormai scaduta. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che

può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere.

Più precisamente, l'unità immobiliare in questione risulta terminata esternamente, mentre all'interno risulta ancora al "rustico".

Si precisa che il piano terra, nonostante l'altezza interna di mt. 2,70, non è destinato all'uso abitativo ed al momento non sono consentiti cambi di destinazione d'uso.

Si ribadisce che la destinazione legittima del piano interrato è ad uso lavanderia/bagno/ripostiglio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 09/04/2013
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 - Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B1)
Immobile soggetto a convenzione:	Si
Se si, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 934 del 11/02/2010, registrata Aulla al n.20 serie 1 in data 15/02/2010
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia (vedi convenzione allegata). L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Si
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Si
Se si, di che tipo?	Attestazione di abitabilità subordinata al completamento delle opere indicate nei titoli abilitativi tra cui anche quelle in Convenzione Urbanistica
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Si
Se si, quali?	Art.4 - Trasferimento degli immobili a terzi- In caso anche di parziale trasferimento a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto, i concessionari si obbligano a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimangono tuttavia obbligati con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi. Art.10 - Trasferimento di immobili a terzi - In caso di trasferimento anche parziale a terzi del complesso immobiliare oggetto del piano od anche di singole aree facenti parte dello stesso, il soggetto Attuatore dovrà porre a carico

	dei propri aventi causa, con la formulazione di opportune ed esplicite clausole negli atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri assunti in forza della presente Convenzione.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	All' Art.1, comma 3 della Convenzione Urbanistica Rep. 934 del 11/02/2009, si conveniva che, per il mappale [REDACTED] (oggi 1 [REDACTED] e 1 [REDACTED], indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'eventuale indice di edificabilità residuo e/o non utilizzato, non possa essere più considerato nel computo degli indici edilizi di future costruzioni, anche vicine.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale costituito da 4 (quattro) fabbricati di tipo bifamiliare con ingresso indipendente e precisamente: Porzione di bifamiliare di civile abitazione composto da lavanderia, wc, cantina e due intercapedini, con annessa corte pertinenziale al piano primo sottostrada e portico, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, terrazza e camminamento esterno al piano terra al quale si accede tramite scala interna (ancora da realizzare). I posti auto di pertinenza, identificati entrambi al subalterno 12 di mq. 20 assegnato in proprietà al fabbricato in questione, si trovano uno all'interno del perimetro recintato del lotto ed uno all'esterno, comunque sito a poche decine di metri dall'ingresso dell'abitazione ed all'interno dell'area comune identificata al sub.1. Tali posti auto si presentano ultimati, pavimentati in autobloccanti. Il posto auto all'esterno della recinzione non ha i segni dello stallone a terra tracciati.

Pertanto, una volta assegnati i lotti, potrebbe essere necessario segnare a terra il perimetro degli stalli in modo da evidenziare il confine tra la parte privata sub.12 e la parte comune sub.1 adibita al transito e alla manovra.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,25**

E' posto al piano: Terra e primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: in corso di costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 11 e Sub. 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 280

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 (seminterato)

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile ancora da ultimare internamente, attualmente in stato di abbandono. Rifinito solo esternamente.

Internamente l'unità si presenta tramezzata con divisori in muratura, il tutto già intonacato e tinteggiato, chiuso con serramenti esterni in alluminio e con gli impianti sotto traccia già passati. Rimangono ancora da realizzare gli impianti a servizio della cucina che al momento del sopralluogo non sono visibili all'interno del vano.

Per il completamento dei lavori è necessario lo svolgimento delle seguenti opere di cui si allega computo metrico estimativo redatto dal CTU: pavimenti, battiscopa, rivestimenti, porte interne, finestre, sanitari ed accessori, eventuale realizzazione/verifica degli impianti a servizio della cucina, in quanto a vista non si riescono a individuare (vedi foto). Nel computo metrico per le opere di completamento è stata inserita anche la voce relativa all'assistenza muraria al completamento/verifica degli impianti.

A causa dello stato di abbandono, nelle pareti interne si riscontrano distacchi di intonaco e pittura dovuti a infiltrazioni meteoriche, nel computo metrico delle opere necessarie al completamento dell'immobile, sono state pertanto inserite anche le voci relative al ripristino delle pareti, consistenti in ricerca del punto di infiltrazione, eventuale ripristino dello stesso e successivo ripristino delle pareti ammalorate mediante spicchetatura e successiva rifinitura dell'intonaco e della tinteggiatura. La superficie da risanare è stata stimata pari al 10% del totale.

Oltre alle opere interne di completamento, per la conclusione dei lavori, restano da ultimare le opere di sistemazione dell'area di pertinenza esterna esclusiva che al momento del sopralluogo si presenta già delimitata e recintata.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: da ristrutturare Note: Cancello pedonale di accesso al lotto
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: presenti solo le persiane. Finestre non presenti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti Aspetti bioclimatici: pacchetto di isolamento e copertura ventilata
Pareti esterne	materiale: Tamponatura in laterizio rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Pavimentazione esterna del parcheggio di pertinenza
Pavim. Esterna	materiale: Gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni): Impianti non completati

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	da completare.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Fili elettrici ancora da passare all'interno dei corrugati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%. Nel caso in questione, vista l'altezza interna dei locali presenti al piano primo sottostrada (h 2,70mt.), essi verranno conteggiati al 60%. I balconi al piano primo verranno conteggiati al 25% mentre il porticato al 35%. Per quanto riguarda la superficie dell'area scoperta (catastale) o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, verrà computata nella misura del 10% fino alla superficie commerciale del fabbricato e l'eccedenza al 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lavanderia, Bagno, Ripostiglio al piano primo sottostrada	superf. esterna lorda	58,00	0,60	34,80
Civile abitazione al Piano Terra	superf. esterna lorda	47,00	1,00	47,00
Balcone cucina piano terra	superf. esterna lorda	4,00	0,25	1,00
Balcone camera piano terra	superf. esterna lorda	3,60	0,25	0,90
Portico al piano terra	superf. esterna lorda	2,65	0,35	0,93
Resede	superf. esterna lorda	60,00	0,10	6,00
		175,25		90,63

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Podenzana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

A

1. Posto auto scoperto sub. 12 Identificato al n. Subalterno 12
Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq
Destinazione urbanistica: Posto scoperto per due auto
Valore a corpo: € 16.000,00
Note: Posto auto scoperto ad uso esclusivo di mq. 20, idoneo al parcheggio di nr. 2 auto, identificato con il subalterno 12. In particolare un posto auto è ubicato all'interno dell'area comune sub. 1 ed un posto auto all'interno della corte esclusiva recintata. Entrambi i parcheggi risultano ultimati, pavimentati in autobloccanti. Lo stallo esterno al lotto di proprietà non risulta delimitato in alcun modo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Uffici del registro di Aulla;
Ufficio tecnico di Podenzana;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale: €/mq.1.500,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto scoperto sub. 12

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.945,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lavanderia, Bagno, Ripostiglio al piano primo sottostrada	34,80	€ 1.500,00	€ 52.200,00
Civile abitazione al Piano Terra	47,00	€ 1.500,00	€ 70.500,00
Balcone cucina piano terra	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Balcone camera piano terra	0,90	€ 1.500,00	€ 1.350,00
Portico al piano terra	0,93	€ 1.500,00	€ 1.395,00
Resede	6,00	€ 1.500,00	€ 9.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.945,00
Valore corpo			€ 135.945,00
Valore Accessori			€ 16.000,00
Valore complessivo intero			€ 151.945,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.945,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto scoperto sub. 12	90,63	€ 151.945,00	€ 151.945,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 22.791,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.600,00
Lavori edili necessari al completamento delle opere	€ -32.720,94
Lavori necessari al completamento lavori secondo convenzione urbanistica (quota di 1/8 di €. 58.300,00 circa)	€ -7.287,50
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.544,81
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita:

Trattasi di cessione di immobile abitativo effettuata da impresa costruttrice. Considerato i lavori di ultimazione ancora da effettuare (nonostante l'accatastamento sia del 13/05/2011) l'immobile è da considerarsi non idoneo ad espletare la sua funzione. Salvo diverse determinazioni da parte dell'Ufficio delle Entrate, secondo la Circolare n. 12 del 01/03/2007 dell'Agenzia delle Entrate, la vendita è soggetta ad IVA

Lotto: 4 - Sub 10-sub 9

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 - Non c'è continuità delle trascrizioni per mancata trascrizione di accettazione di eredità avvenuta con atto di compravendita trascritto in data 22.02.2002 al n. Rp 1270 del terreno di cui al [REDACTED] mappale 713.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Casalina, Traversa di Via del Gaggio

Note: Porzione di fabbricato bifamiliare tipo "terra/tetto" composto da due piani, libero su tre lati con corte pertinenziale annessa, oltre due posti auto scoperti identificati entrambi al sub 9 di mq. 22 posti a confine del lotto di proprietà, accessibile direttamente dalla strada di accesso comune identificata al sub.1.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, f. [REDACTED] subalterno 10, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Confini: nord con il sub.1 e 13, est con il sub. 11, sud con il sub. 1 e 9 ad ovest con il sub. 1 e 4 del mappale [REDACTED] s.s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, f. [REDACTED] subalterno 9, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 Mq., superficie 22 Mq., rendita € Euro 82,94

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Confini: Foglio [REDACTED] sub. 1, 4 ,10, s.s.a..

Quota pologia del diritto e ti

1000/1000 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: L'unità immobiliare in questione si presenta internamente allo stato di "grezzo avanzato", con ancora da ultimare/installare, pavimenti, bagni, impianti tecnologici, rivestimenti, porte interne e sanitari. Il fabbricato risulta ultimato solamente all'esterno. I posti auto scoperti censiti entrambi al sub. 9 risultano invece ultimati. Il perimetro esterno materializzato del lotto (adibito a corte esclusiva) presenta delle lievi differenze rispetto al confine catastale rappresentato in planimetria.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione in questione fa parte di un piccolo compendio immobiliare composto da un totale di n.8 unità immobiliari suddivise in 4 blocchi tipo bifamiliare terra/tetto, sito nel Comune di Podenzana, sviluppato su terreno mediamente acclive, terrazzato, con affaccio sul borgo di Casalina e sulla vallata del fiume Magra. Il comune di Podenzana si divide in due centri principali: Podenzana, che rappresenta il capoluogo, e Montedivalli, che risulta essere l'unica frazione del comune. L'areale di

Montedivalli è in realtà un'exclave del territorio del comune di Podenzana, dalla quale è separato attraverso il territorio dei comuni di Bolano e di Tresana. Ognuno dei due centri è diviso in un certo numero di località, nessuna delle quali si chiama Podenzana o Montedivalli. Il lotto in questione sorge nel comprensorio di Podenzana in località Casalina, a margine della strada comunale di Via del Gaggio. **PREMESSA GENERALE:** Trattasi di porzione bifamiliare con annesso posto auto scoperto e possibilità di parcheggio per nr. 2 auto, costruita in forza del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 (e successive varianti) rilasciato alla società Omissis, per la realizzazione di quattro edifici bifamiliari di civile abitazione. Tale intervento edilizio è stato concordato attraverso la stipula di Convenzione Urbanistica REP. N. 934 in data 11 febbraio 2000, tra il Comune di Podenzana e la società Omississopracitata, rappresentata dal suo legale rappresentante sig. Omissis. Nella convenzione urbanistica e negli elaborati progettuali, oltre all'edificazione dei quattro edifici bifamiliari, la società Omissis si impegnava nei confronti dell'Amministrazione Comunale a realizzare opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia. Ad oggi risultano ancora da ultimare sia le opere in convenzione, sia le aree di pertinenza private che il completamento delle opere interne di ben 6 alloggi su 7 pignorati. L'ultimazione ed il collaudo di dette opere è necessario per l'ottenimento dell'abitabilità. Il lotto di vendita in questione è comunque ben raggiungibile con automezzi attraverso la strada realizzata secondo convenzione che si dirama a monte di Via del Gaggio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico Strada a fondo chiuso con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-montane

Importanti centri limitrofi: Aulla (2.1 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana.

Attrazioni storiche: Architetture religiose Santuario della Madonna della Neve al Gaggio Pieve di Sant'Andrea a Montedivalli Oratorio di Metti Necropoli di Genicciola Torre Malaspiniana al Prato Chiesa di San Giacomo e Sa.

Principali collegamenti pubblici: Servizio bus 200 mt, Uffici comunali e poste 400 mt, Casello autostradale di Aulla 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- **Decreto di sequestro conservativo** a favore di Omissis contro Omissis; A rogito di Tribunale di La Spezia in data 07/05/2012 ai nn. 18799 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/05/2012 ai nn. 3860/2995; In data 06/07/2012 è seguita una annotazione per restrizione dell'atto cautelare.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis Omissis e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Consoli Lucio di Aulla (MS) in data 25/07/2011 ai nn. 15794/7261 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/08/2011 ai nn. 7057/4933; Atto di permuta nel quale la società OMISSIS concede alle signore Omissis Omissis regolare e perpetua servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sulla corte condominiale del compendio residenziale censito al catasto fabbricati di Podenzana al fog. [REDACTED] - pale [REDACTED] b 1, bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale [REDACTED]. Trattasi di strada privata, spazi di manovra auto, aiuole e giardini, camminamenti esterni, servitù da esercitarsi sulla strada meglio individuata nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" del citato atto di permuta. All'uopo la società OMISSIS, pro-

prietaria del mappale [REDACTED] sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 e conseguentemente dei subalterni 1 e 2 (B.C.N.C.), costituisce a carico del mappale [REDACTED] sub.1, ed a favore dell'altrui proprietà identificata al catasto terreni a [REDACTED] con il mappale 583, regolare e perpetua servitù.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis per sè e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Rosario Patanè di La Spezia in data 19/06/2009 ai nn. 84788/21615 registrato a La Spezia in data 06/07/2009 ai nn. 662/1T iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/07/2009 ai nn. 7170/5024; Servitù di passo trascritta sul terreno mappale 713 a favore della proprietà della Signora Omissis, per sè e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti a [REDACTED] particelle [REDACTED].

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa in data 19/03/2018 ai nn. 756/2016 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 03/04/2018 ai nn. 2721/2105;

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: Condominio non costituito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio non costituito

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

Millesimi di proprietà: Condominio non costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - A lavori terminati potrà essere garantita la visibilità e la adattabilità al fabbricato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Strada di accesso e spazio di manovra risultano comuni a tutti i fabbricati facenti parte del mappale [REDACTED]. Particolari vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica (allegata). E' previsto che gli impianti a gas di tutte le unità oggetto del compendio immobiliare di cui fa parte anche il lotto in questione, siano alimentate da impianto G.P.L canalizzato con bombolone di accumulo interrato ubicato sul terreno censito al mappale 713 (pignorato anch'esso e oggetto della presente procedura esecutiva). Suddetto impianto non risulta ancora ultimato a norma di legge. **SERVITU' DI PASSO** pedonale e carrabile trascritta il 02.08.2011 al n. 4933 di R.P. sul mappale [REDACTED] sub 1 quale corte condominiale del compendio residenziale (mappale [REDACTED] da sub 3 a sub 19) a favore della proprietà delle Sig.re Omissis Omissis e per gli aventi causa, quindi a favore dei proprietari del terreno di cui a [REDACTED] mappale 583;

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al

collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra i proprietari delle 8 unità facenti parte del complesso edilizio. I posti auto esclusivi si trovano a poche decine di metri dal fabbricato ed i loro stalli non risultano tracciati a terra.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis , nato a Podenzana (MS) il 09/01/1927 **proprietario/i ante ventennio al 08/02/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Zannoni, in data 22/09/1971, ai nn. 19910.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED].

Titolare/Proprietario: Omissis , nato a Licciana Nardi il 29/05/1946 dal 08/02/2002 al 19/06/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli, in data 08/02/2002, ai nn. 55558; registrato a Aulla, in data 25/02/2002, ai nn. 19; trascritto a Massa-Carrara, in data 22/02/2002, ai nn. 1772/1270.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED].

Titolare/Proprietario: Omissis dal 19/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rosario Patanè (SP), in data 19/06/2009, ai nn. 84788/21615; registrato a La Spezia, in data 06/07/2009, ai nn. 662/1T; trascritto a Massa-Carrara, in data 10/07/2009, ai nn. 7074/4961.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire N. 836 del 13/02/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di n.4 edifici bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 4965

Rilascio in data 13/02/2010 al n. di prot. 836

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: S.C.I.A. N. 3295/2013

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 03/05/2013 al n. di prot. 2078

Rilascio al n. di prot. 3295

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Deposito finale ai sensi dell'art. 83-bis della L.R. 1/2005 e s.m.i.

Per lavori: Realizzazione nr. 4 fabbricati tipo bifamiliare

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 23/03/2013 al n. di prot. 1541

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica è stata successivamente integrata in data 12/06/2013 prot. 2679, a seguito della richiesta avanzata dal Comune in data 29/03/2013 prot. 1636

Numero pratica: Permesso a Costruire in sanatoria -pratica n.2990/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali

Presentazione in data 22/10/2010 al n. di prot. 4819

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito Genio Civile Progetto n.359 del 16/07/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Deposito pratica sismica

Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot. 3387

Rilascio in data 16/07/2010 al n. di prot. 359

Numero pratica: Autorizzazione Vincolo Idrogeologico

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/2009 al n. di prot. 9552/8.1.3

Rilascio in data 19/01/2010 al n. di prot. 427/8.1.3

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata ultimazione dei lavori e per cui fabbricato non abitabile. Per il rilascio dell'abitabilità è inoltre necessaria l'ultimazione delle opere a convenzione.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. a completamento opere

Descrizione delle opere da sanare: Completamento di tutte le opere interne tra cui: impianti tecnologici, massetti, pavimenti, rivestimenti, porte, finestre, sanitari, intonaci, tinteggiatura, battiscopa, realizzazione soffitto a botte locale cucina. Il "vano tecnico esterno" in prosecuzione al ripostiglio del piano interrato insistente sulla facciata laterale, deve essere ancora reso inaccessibile e interrato come da progetto.

Diritti di segreteria: € 100,00

Presentazione di pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato: € 1.500,00

Direzione Lavori: € 4.000,00

Coordinamento della sicurezza: € 3.000,00

Oneri Totali: € 8.600,00

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Podenzana risulta ormai scaduta. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere.

Più precisamente, l'unità immobiliare in questione risulta terminata esternamente, mentre all'interno risulta ancora al "rustico".

Si precisa che il piano terra, nonostante l'altezza interna di mt. 2,70, non è destinato all'uso abitativo ed al momento non sono consentiti cambi di destinazione d'uso.

Si ribadisce che la destinazione legittima del piano interrato è ad uso lavanderia/bagno/ripostiglio.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 09/04/2013
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 - Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B1)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 934 del 11/02/2010, registrata Aulla al n.20 serie 1 in data 15/02/2010
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia (vedi convenzione allegata). L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Attestazione di abitabilità subordinata al completamento delle opere indicate nei titoli abilitativi tra cui anche quelle in Convenzione Urbanistica
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Art.4 - Trasferimento degli immobili a terzi- In caso anche di parziale trasferimento a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto, i concessionari si obbligano a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimangono tuttavia obbligati con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi. Art.10 - Trasferimento di immobili a terzi - In caso di trasferimento anche parziale a terzi del complesso immobiliare oggetto del piano od anche di singole aree facenti parte dello stesso, il soggetto Attuatore dovrà porre a carico dei propri aventi causa, con la formulazione di opportune ed esplicite clausole negli atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri assunti in forza della presente Convenzione.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:	All' Art.1, comma 3 della Convenzione Urbanistica Rep. 934 del 11/02/2009, si conveniva che, per il mappale [redacted] (oggi [redacted] e [redacted]), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'eventuale indice di edificabilità residuo e/o non utilizzato, non possa essere più considerato nel computo degli indici edilizi di future costruzioni, anche vicine.
-------	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale costituito da 4 (quattro) fabbricati di tipo bifamiliare con ingresso indipendente e precisamente: Porzione di bifamiliare di civile abitazione composto da lavanderia, wc, cantina e due intercapedini, con annessa corte pertinenziale al piano primo sottostrada e portico, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, terrazza e camminamento esterno al piano terra al quale si accede tramite scala interna (ancora da realizzare). I posti auto di pertinenza, identificati entrambi al subalterno 9 di mq. 22 assegnato in proprietà al fabbricato in questione, si trovano entrambi lungo la strada di accesso comune ma ubicati all'esterno del lotto recintato di pertinenza e comunque distanti poche decine di metri dall'ingresso dell'abitazione.

Il posto auto si presenta ultimato, pavimentato in asfalto ma con lo stallone non delimitato a terra. Pertanto, una volta assegnati i lotti, potrebbe essere necessario segnare a terra il perimetro degli stalloni in modo da evidenziare il confine tra la parte privata sub.9 e la parte comune sub.1 adibita al transito e alla manovra.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **203,25**

E' posto al piano: Terra e primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: in corso di costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 10 e Sub. 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 280

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 (seminterato)

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile ancora da ultimare internamente, attualmente in stato di abbandono. Rifinito solo esternamente.

Internamente l'unità si presenta tramezzata con divisori in muratura, il tutto già intonacato e tinteggiato, chiuso con serramenti esterni in alluminio e con gli impianti sotto traccia già passati. Rimangono ancora da realizzare gli impianti a servizio della cucina che al momento del sopralluogo non sono visibili all'interno del vano (vedi foto).

Per il completamento dei lavori è necessario lo svolgimento delle seguenti opere di cui si allega computo metrico estimativo redatto dal CTU: pavimenti, battiscopa, rivestimenti, porte interne, sanitari ed accessori, eventuale realizzazione/verifica degli impianti a servizio della cucina. Nel computo metrico per le opere di completamento è stata inserita anche la voce relativa all'assistenza muraria al completamento/verifica degli impianti. A causa dello stato di abbandono, nelle pareti interne si riscontrano distacchi di intonaco e pittura,

sia al piano terra che al piano interrato, dovuti a infiltrazioni meteoriche, nel computo metrico delle opere necessarie al completamento dell'immobile, sono state pertanto inserite anche le voci relative al ripristino delle pareti, consistenti in ricerca del punto di infiltrazione, eventuale ripristino dello stesso e successivo ripristino delle pareti ammalorate mediante spicchettatura e successiva rifinitura dell'intonaco e della tinteggiatura. La superficie da risanare è stata conteggiata nel computo metrico pari al 15% del totale. Oltre alle opere interne di completamento, per la conclusione dei lavori, restano da ultimare le opere di sistemazione dell'area di pertinenza esterna esclusiva che al momento del sopralluogo si presenta già delimitata e recintata.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: da ristrutturare Note: Cancello pedonale di accesso al lotto
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: presenti solo le persiane. Finestre non presenti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti Aspetti bioclimatici: pacchetto di isolamento e copertura ventilata
Pareti esterne	materiale: Tamponatura in laterizio rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: Gres condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Pavimentazione esterna del parcheggio di pertinenza
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	da completare. Passaggio fili effettuato all'interno dei corrugati
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento radiante da verificare e/o completare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%. Nel caso in questione, vista l'altezza interna dei locali presenti al piano primo sottostrada (h 2,70mt.), essi verranno conteggiati al 60%. I balconi al piano primo verranno conteggiati al 25% mentre il porticato al 35%. Per quanto riguarda la superficie dell'area scoperta (catastale) o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, verrà computata nella misura del 10% fino alla superficie commerciale del fabbricato e l'eccedenza al 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lavanderia, Bagno, Ripostiglio al piano primo sottostrada	superf. esterna lorda	58,00	0,60	34,80
Civile abitazione al Piano Terra	superf. esterna lorda	47,00	1,00	47,00
Balcone cucina piano terra	superf. esterna lorda	4,00	0,25	1,00
Balcone camera piano terra	superf. esterna lorda	3,60	0,25	0,90
Portico al piano terra	superf. esterna lorda	2,65	0,35	0,93
Resede	superf. esterna lorda	85,00	0,10	8,50
Resede	superf. esterna lorda	3,00	0,02	0,06
		203,25		93,19

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Podenzana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

A

1. Posto auto scoperto sub. 9

Identificato al n. Subalterno 9

Sviluppa una superficie complessiva di 22 mq

Destinazione urbanistica: Posto scoperto per due auto

Valore a corpo: € 17.600,00

Note: Posto Auto scoperto ad uso esclusivo di mq. 22, idoneo al parcheggio di nr. 2 auto, identificato con il subalterno 9, accessibile direttamente dalla strada comune censita al sub. 1. Entrambi i parcheggi risultano ultimati, pavimentati in asfalto. Lo stallo confina direttamente con un muro di contenimento ed in parte con la strada di arrivo comune.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Podenzana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenzaiale: €/mq.1.500,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto scoperto sub. 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.785,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lavanderia, Bagno, Ripostiglio al piano primo sottostrada	34,80	€ 1.500,00	€ 52.200,00
Civile abitazione al Piano Terra	47,00	€ 1.500,00	€ 70.500,00
Balcone cucina piano terra	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Balcone camera piano terra	0,90	€ 1.500,00	€ 1.350,00
Portico al piano terra	0,93	€ 1.500,00	€ 1.395,00
Resede	8,50	€ 1.500,00	€ 12.750,00
Resede	0,06	€ 1.500,00	€ 90,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.785,00
Valore corpo			€ 139.785,00
Valore Accessori			€ 17.600,00
Valore complessivo intero			€ 157.385,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 157.385,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto scoperto sub. 9	93,19	€ 157.385,00	€ 157.385,00

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%)

€ 23.607,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.600,00
Lavori edili necessari al completamento delle opere	€ -33.992,14
Lavori necessari al completamento lavori secondo convenzione urbanistica (quota di 1/8 di € 58.300,00 circa)	€ -7.287,50
Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.197,61
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Trattasi di cessione di immobile abitativo effettuata da impresa costruttrice. Considerato i lavori di ultimazione ancora da effettuare (nonostante l'accatastamento sia del 13/05/2011) l'immobile è da considerarsi non idoneo ad espletare la sua funzione. Salvo diverse determinazioni da parte dell'Ufficio delle Entrate, secondo la Circolare n. 12 del 01/03/2007 dell'Agenzia delle Entrate, la vendita è soggetta ad IVA.

Lotto: 5 - Sub 4-sub 19

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 - Non c'è continuità delle trascrizioni per mancata trascrizione di accettazione di eredità avvenuta con atto di compravendita trascritto in data 22.02.2002 al n. Rp 1270 del terreno di cui al fg. [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Casalina, Traversa di Via del Gaggio

Note: Porzione di fabbricato bifamiliare tipo "terra/tetto" composto da due piani, libero su tre lati con corte pertinenziale annessa e garage di mq 25 circa con la possibilità di parcheggio per n.2 posti auto, sito nella vicinanza dell'abitazione principale, anch'esso accessibile direttamente dalla strada di accesso comune identificata al sub.1.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio [REDACTED] subalterno 4, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 78, rendita € Euro 568,10

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Confini: nord con il sub.1 e 17, est con il sub. 9 e 10, sud con il sub. 1 e 2, ovest con il sub. 3 del mappale [REDACTED], s.s.a.

Note sulla conformità catastale: La scala esterna ed il pianerottolo di accesso all'abitazione, sono identificati al subalterno n.2, come bene comune non censibile al sub 4 ed al confinante sub 3 di proprietà di terzi estranei alla procedura in questione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, f [REDACTED] subalterno 19, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S2, comune Podenzana, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 Mq., superficie 31 Mq., rendita € Euro 132,94

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Confini: Fogli [REDACTED] sub. 1, 18, terreno, s.s.a..

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, [REDACTED] subalterno 2, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria BCNC

Confini: Confini: Foglio [REDACTED] sub. 1, 4, 3, s.s.a

Note sulla conformità catastale: Bene comune non censibile ai sub 3 e 4 del mappale [REDACTED]. Trattasi di scala esterna e pianerottolo di accesso ad abitazioni.

Quota pologia del diritto [REDACTED] e ti

1000/1000 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: L'unità immobiliare in questione si presenta internamente allo stato di "grezzo avanzato", con ancora da ultimare/installare, pavimenti, bagni, impianti tecnologici, rivestimenti, porte interne e sanitari. Il fabbricato risulta ultimato solamente all'esterno. Il garage censito al sub. 19 non è pavimentato. Il perimetro esterno materializzato del lotto (adibito a corte esclusiva) presenta delle lievi differenze rispetto al confine catastale rappresentato in planimetria.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione in questione fa parte di un piccolo compendio immobiliare composto da un totale di n.8 unità immobiliari suddivise in 4 blocchi tipo bifamiliare terra/tetto, sito nel Comune di Podenzana, sviluppato su terreno mediamente acclive, terrazzato, con affaccio sul borgo di Casalina e sulla vallata del fiume Magra. Il comune di Podenzana si divide in due centri principali: Podenzana, che rappresenta il capoluogo, e Montedivalli, che risulta essere l'unica frazione del comune. L'areale di Montedivalli è in realtà un'exclave del territorio del comune di Podenzana, dalla quale è separato attraverso il territorio dei comuni di Bolano e di Tresana. Ognuno dei due centri è diviso in un certo numero di località, nessuna delle quali si chiama Podenzana o Montedivalli. Il lotto in questione sorge nel comprensorio di Podenzana in località Casalina, a margine della strada comunale di Via del Gaggio. **PREMESSA GENERALE:** Trattasi di porzione bifamiliare con annesso garage di mq 25 circa, costruita in forza del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 (e successive varianti) rilasciato alla società Omissis, per la realizzazione di quattro edifici bifamiliari di civile abitazione. Tale intervento edilizio è stato concordato attraverso la stipula di Convenzione Urbanistica REP. N. 934 in data 11 febbraio 2000, tra il Comune di Podenzana e la società Omississopraticata, rappresentata dal suo legale rappresentante sig. Omissis. Nella convenzione urbanistica e negli elaborati progettuali, oltre all'edificazione dei quattro edifici bifamiliari, la società Omissis si impegnava nei confronti dell'Amministrazione Comunale a realizzare opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia. Ad oggi risultano ancora da ultimare sia le opere in convenzione, sia le aree di pertinenza private che il completamento delle opere interne di ben 6 alloggi su 7 pignorati. L'ultimazione ed il collaudo di dette opere è necessario per l'ottenimento dell'abitabilità. Il lotto di vendita in questione è comunque ben raggiungibile con automezzi attraverso la strada realizzata secondo convenzione che si dirama a monte di Via del Gaggio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico Strada a fondo chiuso con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-montane

Importanti centri limitrofi: Aulla (2.1 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana.

Attrazioni storiche: Architetture religiose Santuario della Madonna della Neve al Gaggio Pieve di Sant'Andrea a Montedivalli Oratorio di Metti Necropoli di Genicciola Torre Malaspiniana al Prato Chiesa di San Giacomo e Sa.

Principali collegamenti pubblici: Servizio bus 200 mt, Uffici comunali e poste 400 mt, Casello autostradale di Aulla 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- **Decreto di sequestro conservativo** a favore di Omissis contro Omissis; A rogito di Tribunale di La Spezia in data 07/05/2012 ai nn. 18799 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/05/2012 ai nn. 3860/2995; In data 06/07/2012 è seguita una annotazione per restrizione dell'atto cautelare.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis Omissis e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Consoli Lucio di Aulla (MS) in data 25/07/2011 ai nn. 15794/7261

iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/08/2011 ai nn. 7057/4933; Atto di permuta nel quale la società OMISSIS concede alle signore Omissis Omissis regolare e perpetua servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sulla corte condominiale del compendio residenziale censito al catasto fabbricati di Podenzana al foglio [redacted] sub 1, bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale [redacted]. Trattasi di strada privata, spazi di manovra auto, aiuole e giardini, camminamenti esterni, servitù da esercitarsi sulla strada meglio individuata nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" del citato atto di permuta. All'uopo la società OMISSIS, proprietaria del mappale [redacted] sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 e conseguentemente dei subalterni 1 e 2 (B.C.N.C.), costituisce a carico del mappale [redacted] sub.1, ed a favore dell'altrui proprietà identificata al catasto terreni al foglio [redacted] con il mappale 583, regolare e perpetua servitù.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis per sé e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Rosario Patanè di La Spezia in data 19/06/2009 ai nn. 84788/21615 registrato a La Spezia in data 06/07/2009 ai nn. 662/1T iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/07/2009 ai nn. 7170/5024; Servitù di passo trascritta sul terreno mappale 713 a favore della proprietà della Signora Omissis, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al foglio [redacted]

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa in data 19/03/2018 ai nn. 756/2016 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 03/04/2018 ai nn. 2721/2105;

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: Condominio non costituito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio non costituito

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

Millesimi di proprietà: Condominio non costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - A lavori terminati potrà essere garantita la visibilità e la adattabilità al fabbricato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Strada di accesso e spazio di manovra risultano comuni a tutti i fabbricati facenti parte del mappale [redacted]. Particolari vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica (allegata). E' previsto che gli impianti a gas di tutte le unità oggetto del compendio immobiliare di cui fa parte anche il lotto in questione, siano alimentate da impianto G.P.L canalizzato con bombolone di accumulo interrato ubicato sul terreno censito al mappale 713 (pignorato

anch'esso e oggetto della presente procedura esecutiva). Suddetto impianto non risulta ancora ultimato a norma di legge. SERVITU' DI PASSO pedonale e carrabile trascritta il 02.08.2011 al n. 4933 di R.P. sul n. [redacted] sub 1 quale corte condominiale del compendio residenziale (mappa [redacted] da sub 3 a sub 19) a favore della proprietà della [redacted] Omissis e per gli aventi causa, [redacted] a favore dei proprietari del terreno di cui al [redacted] mappale 583;

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra i proprietari delle 8 unità facenti parte del complesso edilizio. Il garage non confina direttamente con la proprietà ma vi si accede attraverso la strada comune.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis , nato a Podenzana (MS) il 09/01/1927 **proprietario/i ante ventennio al 08/02/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Zannoni, in data 22/09/1971, ai nn. 19910.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [redacted] dal quale derivano le particelle [redacted] e [redacted]

Titolare/Proprietario: Omissis , nato a Licciana Nardi il 29/05/1946 dal 08/02/2002 al 19/06/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli, in data 08/02/2002, ai nn. 55558; registrato a Aulla, in data 25/02/2002, ai nn. 19; trascritto a Massa-Carrara, in data 22/02/2002, ai nn. 1772/1270.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [redacted] dal quale derivano le particelle [redacted] e [redacted]

Titolare/Proprietario: Omissis dal 19/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rosario Patanè (SP), in data 19/06/2009, ai nn. 84788/21615; registrato a La Spezia, in data 06/07/2009, ai nn. 662/1T; trascritto a Massa-Carrara, in data 10/07/2009, ai nn. 7074/4961.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [redacted] dal quale derivano le particelle [redacted] e [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire N. 836 del 13/02/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di n.4 edifici bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 4965

Rilascio in data 13/02/2010 al n. di prot. 836

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: S.C.I.A. N. 3295/2013

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 03/05/2013 al n. di prot. 2078

Rilascio al n. di prot. 3295

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Deposito finale ai sensi dell'art. 83-bis della L.R. 1/2005 e s.m.i.

Per lavori: Realizzazione nr. 4 fabbricati tipo bifamiliare

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 23/03/2013 al n. di prot. 1541

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica è stata successivamente integrata in data 12/06/2013 prot. 2679, a seguito della richiesta avanzata dal Comune in data 29/03/2013 prot. 1636

Numero pratica: Permesso a Costruire in sanatoria -pratica n.2990/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali

Presentazione in data 22/10/2010 al n. di prot. 4819

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito Genio Civile Progetto n.359 del 16/07/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Deposito pratica sismica

Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot. 3387

Rilascio in data 16/07/2010 al n. di prot. 359

Numero pratica: Autorizzazione Vincolo Idrogeologico

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/2009 al n. di prot. 9552/8.1.3

Rilascio in data 19/01/2010 al n. di prot. 427/8.1.3

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata ultimazione dei lavori e per cui fabbricato non abitabile. Per il rilascio dell'abitabilità è inoltre necessaria l'ultimazione delle opere a convenzione.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. a completamento opere

Descrizione delle opere da sanare: Completamento di tutte le opere interne tra cui: impianti tecnologici, massetti, pavimenti, rivestimenti, porte, finestre, sanitari, intonaci, tinteggiatura, battiscopa. Il "vano tecnico esterno" in prosecuzione al ripostiglio del piano interrato insistente sulla facciata laterale, deve essere ancora reso inaccessibile e interrato come da progetto.

Diritti di segreteria: € 100,00

Presentazione di pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato: € 1.500,00

Direzione Lavori: € 4.000,00

Coordinamento della sicurezza: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 8.600,00**

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Podenzana risulta ormai scaduta. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che

può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere.

Più precisamente, l'unità immobiliare in questione risulta terminata esternamente, mentre all'interno risulta ancora al "rustico".

Si precisa che il piano terra, nonostante l'altezza interna di mt. 2,70, non è destinato all'uso abitativo ed al momento non sono consentiti cambi di destinazione d'uso.

Si ribadisce che la destinazione legittima del piano interrato è ad uso lavanderia/bagno/ripostiglio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 09/04/2013
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 - Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B1)
Immobile soggetto a convenzione:	Si
Se si, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 934 del 11/02/2010, registrata Aulla al n.20 serie 1 in data 15/02/2010
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia (vedi convenzione allegata). L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Si
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Si
Se si, di che tipo?	Attestazione di abitabilità subordinata al completamento delle opere indicate nei titoli abilitativi tra cui anche quelle in Convenzione Urbanistica
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Si
Se si, quali?	Art.4 - Trasferimento degli immobili a terzi- In caso anche di parziale trasferimento a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto, i concessionari si obbligano a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimangono tuttavia obbligati con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi. Art.10 - Trasferimento di immobili a terzi - In caso di trasferimento anche parziale a terzi del complesso immobiliare oggetto del piano od anche di singole aree facenti parte dello stesso, il soggetto Attuatore dovrà porre a carico

	dei propri aventi causa, con la formulazione di opportune ed esplicite clausole negli atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri assunti in forza della presente Convenzione.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	All' Art.1, comma 3 della Convenzione Urbanistica Rep. 934 del 11/02/2009, si conveniva che, per il mappale [REDACTED] oggi [REDACTED] e [REDACTED], indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'eventuale indice di edificabilità residuo e/o non utilizzato, non possa essere più considerato nel computo degli indici edilizi di future costruzioni, anche vicine.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale costituito da 4 (quattro) fabbricati di tipo bifamiliare con ingresso indipendente e precisamente: Porzione di bifamiliare di civile abitazione composto da lavanderia, wc, cantina e due intercapedini, con annessa corte pertinenziale al piano primo sottostrada e portico, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, terrazza e camminamento esterno al piano terra al quale si accede tramite scala interna (ancora da realizzare), oltre a garage interrato identificato al sub. 19 posto nelle vicinanze dell'abitazione principale.

All'abitazione si accede mediante scala esterna (bene comune non censibile sub. 2) comune all'unità adiacente (di proprietà di terzi estranei alla presente procedura esecutiva).

Il garage è composto da un unico vano a pianta regolare di circa mq. 25 privo di pavimentazione e rifiniture interne, accessibile mediante porta basculante (non funzionante) direttamente dalla strada comune sub.1.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **205,25**

E' posto al piano: Terra e primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: in corso di costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 4 e Sub. 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 280

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 (seminterato)

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile ancora da ultimare internamente, attualmente in stato di abbandono, con annesso garage interrato posto nelle immediate vicinanze. Sia l'abitazione che il garage sono ultimati solo esternamente.

Internamente l'abitazione si presenta tramezzata con divisori in muratura, il tutto già intonacato e tinteggiato, chiuso con serramenti esterni in alluminio e con gli impianti sotto traccia già passati che ovviamente

risultano da verificare. Da verificare sono anche gli impianti della cucina in cui al momento del sopralluogo, sono evidenti fuori dalla muratura solo due tappi di chiusura molto probabilmente relativi all'adduzione acqua calda e fredda, mentre non sono visibili le tubazioni del gas, le tubazioni di scarico e nemmeno la predisposizione per la cappa di aspirazione (vedi foto).

Per il completamento dei lavori è necessario lo svolgimento/realizzazione delle seguenti opere di cui si allega computo metrico estimativo redatto dal CTU: pavimenti, battiscopa, rivestimenti, porte interne, sanitari ed accessori, eventuale realizzazione/verifica degli impianti a servizio della cucina, verifica degli impianti tecnologici in generale. Nel computo metrico per le opere di completamento è stata inserita anche la voce relativa all'assistenza muraria al completamento/verifica degli impianti.

A causa dello stato di abbandono, nelle pareti interne si riscontrano distacchi di intonaco e pittura, sia al piano terra che al piano interrato, dovuti a infiltrazioni meteoriche, si è pertanto proceduto nel computo metrico delle opere necessarie al completamento dell'immobile, ad inserire anche le voci relative al ripristino delle pareti, consistenti in ricerca del punto di infiltrazione, eventuale ripristino dello stesso e successivo ripristino delle pareti ammalorate mediante spicchettatura e successiva rifinitura dell'intonaco e della tinteggiatura. La superficie da risanare è stata conteggiata nel computo metrico pari al 10% del totale. Oltre alle opere interne di completamento, per la conclusione dei lavori, restano da ultimare le opere di sistemazione dell'area di pertinenza esterna esclusiva che al momento del sopralluogo si presenta già delimitata e recintata, oltre alle opere di ultimazione del vano garage ancora al grezzo e con la porta basculante motorizzata non funzionante.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: da ristrutturare Note: Cancello pedonale di accesso al lotto
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: presenti solo le persiane. Finestre non presenti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti Aspetti bioclimatici: pacchetto di isolamento e copertura ventilata
Pareti esterne	materiale: Tamponatura in laterizio rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: Gres condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Pavimentazione esterna del parcheggio di pertinenza
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: porta basculante in metallo accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: Porta di accesso del garage

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	da completare. Passaggio fili effettuato all'interno dei corrugati
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	tipo tradizionale da verificare per quanto eseguito e da completare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%. Nel caso in questione, vista l'altezza interna dei locali presenti al piano primo sottostrada (h 2,70mt.), essi verranno conteggiati al 60%. I balconi al piano primo verranno conteggiati al 25% mentre il porticato al 35%. Per quanto riguarda la superficie dell'area scoperta (catastale) o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, verrà computata nella misura del 10% fino alla superficie commerciale del fabbricato e l'eccedenza al 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lavanderia, Bagno, Ripostiglio al piano primo sottostrada	superf. esterna lorda	58,00	0,60	34,80
Civile abitazione al Piano Terra	superf. esterna lorda	47,00	1,00	47,00
Balcone cucina piano terra	superf. esterna lorda	4,00	0,25	1,00
Balcone camera piano terra	superf. esterna lorda	3,60	0,25	0,90
Portico al piano terra	superf. esterna lorda	2,65	0,35	0,93
Resede	superf. esterna lorda	85,00	0,10	8,50
Resede	superf. esterna lorda	5,00	0,02	0,10
		205,25		93,23

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Podenzana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

A

1. Garage

Identificato al n. Subalterno 19

Sviluppa una superficie complessiva di 25 mq

Destinazione urbanistica: garage

Valore a corpo: **€ 25.000,00**

Note: Garage interrato di mq. 25, composto da un unico vano con possibilità di parcheggio per due auto. Identificato con il subalterno 19, accessibile direttamente dalla strada comune censita al sub. 1 mediante porta basculante motorizzata elettricamente al momento non funzionante.

A

2. vano scala esterno comune

Valore a corpo: **€ 1.000,00**

Note: Bene comune non censibile ai sub 3 e 4

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Podenzana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale: €/mq.1.500,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage, con annesso vano scala esterno comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.845,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lavanderia, Bagno, Ripostiglio al piano primo sottostrada	34,80	€ 1.500,00	€ 52.200,00
Civile abitazione al Piano Terra	47,00	€ 1.500,00	€ 70.500,00
Balcone cucina piano terra	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Balcone camera piano terra	0,90	€ 1.500,00	€ 1.350,00
Portico al piano terra	0,93	€ 1.500,00	€ 1.395,00
Resede	8,50	€ 1.500,00	€ 12.750,00
Resede	0,10	€ 1.500,00	€ 150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.845,00
Valore corpo			€ 139.845,00

Valore Accessori	€ 26.000,00
Valore complessivo intero	€ 165.845,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 165.845,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage, con annesso vano scala esterno comune	93,23	€ 165.845,00	€ 165.845,00

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%)	€ 24.876,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.600,00
Lavori edili necessari al completamento delle opere	€ -35.176,37
Lavori necessari al completamento lavori secondo convenzione urbanistica (quota di 1/8 di € 58.300,00 circa)	€ -7.287,50
Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.904,38
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Trattasi di cessione di immobile abitativo effettuata da impresa costruttrice. Considerato i lavori di ultimazione ancora da effettuare (nonostante l'accatastamento sia del 13/05/2011) l'immobile è da considerarsi non idoneo ad espletare la sua funzione. Salvo diverse determinazioni da parte dell'Ufficio delle Entrate, secondo la Circolare n. 12 del 01/03/2007 dell'Agenzia delle Entrate, la vendita è soggetta ad IVA

Lotto: 6 - Sub 7-sub 5

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 - Non c'è continuità delle trascrizioni per mancata trascrizione di accettazione di eredità avvenuta con atto di compravendita trascritto in data 22.02.2002 al n. Rp 1270 del terreno di cui al mappale 713.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Casalina, Traversa di Via del Gaggio

Note: Porzione di fabbricato bifamiliare tipo "terra/tetto" composto da due piani, libero su tre lati con corte pertinenziale annessa, oltre due posti auto scoperti identificati entrambi al sub 5 di mq. 20 (ubicato all'esterno del perimetro del lotto di proprietà ed accessibile direttamente dall'area comune sub.1).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 1920, subalterno 7, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Nord sub. 5 e 6, est sub.8, ovest sub.1 del mappale e strada vicinale s.s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 1920, subalterno 5, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 Mq., superficie 21 Mq., rendita € Euro 75,40

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Confini: Foglio 5, particella 1920, subalterni: 1,6,7 s.s.a..

Quota pologia del diritto e ti

1000/1000 di Omissis - Plena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: L'unità immobiliare in questione si presenta internamente allo stato di "grezzo avanzato", con ancora da ultimare/installare, pavimenti, bagni, impianti tecnologici, rivestimenti, porte interne e sanitari. Il fabbricato risulta ultimato solamente all'esterno. I posti auto scoperti censiti entrambi al sub. 5 risultano invece ultimati. Il perimetro esterno materializzato del lotto (adibito a corte esclusiva) presenta qualche differenza rispetto al confine catastale in particolare in corrispondenza del viottolo vicinale lato ovest.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione in questione fa parte di un piccolo compendio immobiliare composto da un totale di n.8 unità immobiliari suddivise in 4 blocchi tipo bifamiliare terra/tetto, sito nel Comune di Podenzana, sviluppato su terreno mediamente acclive, terrazzato, con affaccio sul borgo di Casalina e sulla vallata del fiume Magra. Il comune di Podenzana si divide in due centri principali: Podenzana, che rappresenta il capoluogo, e Montedivalli, che risulta essere l'unica frazione del comune. L'areale di Montedivalli è in realtà un'exclave del territorio del comune di Podenzana, dalla quale è separato

attraverso il territorio dei comuni di Bolano e di Tresana. Ognuno dei due centri è diviso in un certo numero di località, nessuna delle quali si chiama Podenzana o Montedivalli. Il lotto in questione sorge nel comprensorio di Podenzana in località Casalina, a margine della strada comunale di Via del Gaggio.

PREMESSA GENERALE: Trattasi di porzione bifamiliare con annesso posto auto scoperto con possibilità di parcheggio per nr. 2 auto, costruita in forza del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 (e successive varianti) rilasciato alla società Omissis, per la realizzazione di quattro edifici bifamiliari di civile abitazione. Tale intervento edilizio è stato concordato attraverso la stipula di Convenzione Urbanistica REP. N. 934 in data 11 febbraio 2000, tra il Comune di Podenzana e la società Omissisopraticata, rappresentata dal suo legale rappresentante sig. Omissis. Nella convenzione urbanistica e negli elaborati progettuali, oltre all'edificazione dei quattro edifici bifamiliari, la società Omissis si impegnava nei confronti dell'Amministrazione Comunale a realizzare opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia. Ad oggi risultano ancora da ultimare sia le opere in convenzione, sia le aree di pertinenza private che il completamento delle opere interne di ben 6 alloggi su 7 pignorati. L'ultimazione ed il collaudo di dette opere è necessario per l'ottenimento dell'abitabilità. Il lotto di vendita in questione è comunque ben raggiungibile con automezzi attraverso la strada realizzata secondo convenzione che si dirama a monte di Via del Gaggio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico Strada a fondo chiuso con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-montane

Importanti centri limitrofi: Aulla (2.1 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana.

Attrazioni storiche: Architetture religiose Santuario della Madonna della Neve al Gaggio Pieve di Sant'Andrea a Montedivalli Oratorio di Metti Necropoli di Genicciola Torre Malaspiniana al Prato Chiesa di San Giacomo e Sa.

Principali collegamenti pubblici: Servizio bus 200 mt, Uffici comunali e poste 400 mt, Casello autostradale di Aulla 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- **Decreto di sequestro conservativo** a favore di Omissis contro Omissis; A rogito di Tribunale di La Spezia in data 07/05/2012 ai nn. 18799 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/05/2012 ai nn. 3860/2995; In data 06/07/2012 è seguita una annotazione per restrizione dell'atto cautelare.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis Omissis e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Consoli Lucio di Aulla (MS) in data 25/07/2011 ai nn. 15794/7261 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/08/2011 ai nn. 7057/4933; Atto di permuta nel quale la società OMISSIS concede alle signore Omissis Omissis regolare e perpetua servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sulla corte condominiale del compendio residenziale censito al catasto fabbricati di Podenzana al foglio [REDACTED] sub 1, bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale [REDACTED]. Trattasi di strada privata, spazi di manovra auto, aiuole e giardini, camminamenti esterni, servitù da esercitarsi sulla strada meglio individuata nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" del citato atto di permuta. All'uopo la società OMISSIS, pro-

prietaria del mappale [REDACTED] sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 e conseguentemente dei subalterni 1 e 2 (B.C.N.C.), costituisce a carico del mappale [REDACTED] sub.1, ed a favore dell'altrui proprietà identificata al catasto terreni al foglio [REDACTED] con il mappale 583, regolare e perpetua servitù.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis per sé e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Rosario Patanè di La Spezia in data 19/06/2009 ai nn. 84788/21615 registrato a La Spezia in data 06/07/2009 ai nn. 662/1T iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/07/2009 ai nn. 7170/5024; Servitù di passo trascritta sul terreno mappale 713 a favore della proprietà della Signora Omissis, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al fg [REDACTED] particelle [REDACTED]

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa in data 19/03/2018 ai nn. 756/2016 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 03/04/2018 ai nn. 2721/2105;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessun.

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: Condominio non costituito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio non costituito

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

Millesimi di proprietà: Condominio non costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - A lavori terminati potrà essere garantita la visibilità e la adattabilità al fabbricato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Strada di accesso e spazio di manovra risultano comuni a tutti i fabbricati facenti parte del mappale [REDACTED] Particolari vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica (allegata). E' previsto che gli impianti a gas di tutte le unità oggetto del compendio immobiliare di cui fa parte anche il lotto in questione, siano alimentate da impianto G.P.L canalizzato con bombolone di accumulo interrato ubicato sul terreno censito al mappale 713 (pignorato anch'esso e oggetto della presente procedura esecutiva). Suddetto impianto non risulta ancora ultimato a norma di legge. **SERVITU' DI PASSO** pedonale e carrabile trascritta il 02.08.2011 al n. 4933 di R.P. sul mappale [REDACTED] sub 1 quale corte condominiale del compendio residenziale (mappale [REDACTED] da sub 3 a sub 19) a favore della proprietà delle Sig.re Omissise Omissis e per gli aventi causa, quindi a favore dei proprietari del terreno di cui al [REDACTED] mappale 583;

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in €uro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra i proprietari delle 8 unità facenti parte del complesso edilizio. I posti auto esclusivi si trovano a poche decine di metri dal fabbricato ed i loro stalli non risultano tracciati a terra.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis , nato a Podenzana (MS) il 09/01/1927 **proprietario/i ante ventennio al 08/02/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Zannoni, in data 22/09/1971, ai nn. 19910.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED]

Titolare/Proprietario: Omissis , nato a Licciana Nardi il 29/05/1946 dal 08/02/2002 al 19/06/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli, in data 08/02/2002, ai nn. 55558; registrato a Aulla, in data 25/02/2002, ai nn. 19; trascritto a Massa-Carrara, in data 22/02/2002, ai nn. 1772/1270.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED]

Titolare/Proprietario: Omissis dal 19/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rosario Patané (SP), in data 19/06/2009, ai nn. 84788/21615; registrato a La Spezia, in data 06/07/2009, ai nn. 662/1T; trascritto a Massa-Carrara, in data 10/07/2009, ai nn. 7074/4961.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire N. 836 del 13/02/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di n.4 edifici bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 4965

Rilascio in data 13/02/2010 al n. di prot. 836

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: S.C.I.A. N. 3295/2013

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 03/05/2013 al n. di prot. 2078

Rilascio al n. di prot. 3295

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Deposito finale ai sensi dell'art. 83-bis della L.R. 1/2005 e s.m.i.

Per lavori: Realizzazione nr. 4 fabbricati tipo bifamiliare

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 23/03/2013 al n. di prot. 1541

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica è stata successivamente integrata in data 12/06/2013 prot. 2679, a seguito della richiesta avanzata dal Comune in data 29/03/2013 prot. 1636

Numero pratica: Permesso a Costruire in sanatoria -pratica n.2990/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali

Presentazione in data 22/10/2010 al n. di prot. 4819

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito Genio Civile Progetto n.359 del 16/07/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Deposito pratica sismica

Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot. 3387

Rilascio in data 16/07/2010 al n. di prot. 359

Numero pratica: Autorizzazione Vincolo Idrogeologico

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/2009 al n. di prot. 9552/8.1.3

Rilascio in data 19/01/2010 al n. di prot. 427/8.1.3

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione spazi interni piano primo sotto strada (seminterrato) vedi tav.6.1, e mancata ultimazione dei lavori e per cui fabbricato non abitabile. Per il rilascio dell'abitabilità è inoltre necessaria l'ultimazione delle opere a convenzione.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria e a completamento opere

Descrizione delle opere da sanare: Completamento di tutte le opere interne tra cui: impianti tecnologici, massetti, pavimenti, rivestimenti, porte, finestre, sanitari, intonaci, tinteggiatura, battiscopa, scala interna di collegamento, variazione spazi interni piano primo sotto strada. Il "vano tecnico esterno" in prosecuzione al ripostiglio del piano interrato insistente sulla facciata laterale, deve essere ancora reso inaccessibile e interrato come da progetto.

Diritti di segreteria: € 100,00

Presentazione di pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato: € 1.500,00

Direzione Lavori: € 4.000,00

Coordinamento della sicurezza: € 3.000,00

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 9.600,00

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato non è ancora completato e la pratica, regolarmente depositata presso il Comune di Podenzana risulta ormai scaduta. Eventuali differenze presenti adesso, in quello che può ancora considerarsi un cantiere, possono essere introdotte attraverso la presentazione di una SCIA a completamento opere.

Più precisamente, l'unità immobiliare in questione risulta terminata esternamente, mentre all'interno risulta ancora al "rustico".

Si precisa che il piano terra, nonostante l'altezza interna di mt. 2,70, non è destinato all'uso abitativo ed

al momento non sono consentiti cambi di destinazione d'uso.

Si ribadisce che la destinazione legittima del piano interrato è ad uso lavanderia/bagno/ripostiglio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 09/04/2013
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 - Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B1)
Immobile soggetto a convenzione:	Si
Se si, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 934 del 11/02/2010, registrata Aulla al n.20 serie 1 in data 15/02/2010
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia (vedi convenzione allegata). L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Si
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Si
Se si, di che tipo?	Attestazione di abitabilità subordinata al completamento delle opere indicate nei titoli abilitativi tra cui anche quelle in Convenzione Urbanistica
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Si
Se si, quali?	Art.4 - Trasferimento degli immobili a terzi- In caso anche di parziale trasferimento a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto, i concessionari si obbligano a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimangono tuttavia obbligati con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi. Art.10 - Trasferimento di immobili a terzi - In caso di trasferimento anche parziale a terzi del complesso immobiliare oggetto del piano od anche di singole aree facenti parte dello stesso, il soggetto Attuatore dovrà porre a carico dei propri aventi causa, con la formulazione di opportune ed esplicite clausole negli atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri assunti in forza della presente Convenzione.

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	All' Art.1, comma 3 della Convenzione Urbanistica Rep. 934 del 11/02/2009, si conveniva che, per il mappale [REDACTED] g. [REDACTED] (oggi [REDACTED] e [REDACTED]), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'eventuale indice di edificabilità residuo e/o non utilizzato, non possa essere più considerato nel computo degli indici edilizi di future costruzioni, anche vicine.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale costituito da 4 (quattro) fabbricati di tipo bifamiliare con ingresso indipendente e precisamente: Porzione di bifamiliare di civile abitazione composto da lavanderia, wc, cantina e due intercapedini, con annessa corte pertinenziale al piano primo sottostrada e portico, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, terrazza e camminamento esterno al piano terra al quale si accede tramite scala interna (ancora da realizzare). I posti auto di pertinenza, identificati entrambi al subalterno 5 di mq. 20 assegnato in proprietà al fabbricato in questione, si trovano entrambi all'esterno del perimetro recintato del lotto, comunque a confine dello stesso ed a poche decine di metri dall'ingresso dell'abitazione.

I posti auto sono accessibili direttamente dall'area comune identificata al sub.1, si presentano ultimati, pavimentati in asfalto. Lo stallo a terra del parcheggio non risulta delimitato, pertanto, una volta assegnati i lotti, potrebbe essere necessario segnare a terra il perimetro degli stalli in modo da evidenziare il confine tra la parte privata sub.5 e la parte comune sub.1 adibita al transito e alla manovra.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di Omissis- Plena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: BOLANO (SP) OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **293,25**

E' posto al piano: Terra e primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: in corso di costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 7 e Sub. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 280

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 (seminterato)

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile ancora da ultimare internamente, attualmente in stato di abbandono. Rifinito solo esternamente.

Internamente l'unità si presenta tramezzata con divisori in muratura, il tutto già intonacato e tinteggiato, chiuso con serramenti esterni in alluminio e con gli impianti sotto traccia già passati. Rimangono ancora da realizzare gli impianti a servizio della cucina che al momento del sopralluogo non sono visibili all'interno del vano.

Per il completamento dei lavori è necessario lo svolgimento delle seguenti opere di cui si allega computo metrico estimativo redatto dal CTU: pavimenti, battiscopa, rivestimenti, porte interne, finestre, sanitari ed

accessori, eventuale realizzazione/verifica degli impianti a servizio della cucina, in quanto a vista non si riescono a individuare (vedi foto). Nel computo metrico per le opere di completamento è stata inserita anche la voce relativa all'assistenza muraria al completamento/verifica degli impianti.

A causa dello stato di abbandono, nelle pareti interne si riscontrano distacchi di intonaco e pittura dovuti a infiltrazioni meteoriche, nel computo metrico delle opere necessarie al completamento dell'immobile, sono state pertanto inserite anche le voci relative al ripristino delle pareti, consistenti in ricerca del punto di infiltrazione, eventuale ripristino dello stesso e successivo ripristino delle pareti ammalorate mediante spicchetatura e successiva rifinitura dell'intonaco e della tinteggiatura. La superficie da risanare è stata stimata pari al 15% del totale.

A seguito di evento meteorico, molto probabilmente caratterizzato da forti raffiche di vento, si segnala la scoperchiatura parziale della copertura soprastante la camera al piano terra. In particolare si riscontra il distacco della scossalina in rame lungo il timpano di gronda esponendo ad acqua e vento il manto di tegole e il pacchetto di copertura sottostante (vedi foto). Nel computo metrico relativo alle opere di ultimazione, sono stati calcolati sommariamente anche i lavori relativi al ripristino della copertura.

Oltre alle opere interne di completamento, per la conclusione dei lavori, restano da ultimare le opere di sistemazione dell'are di pertinenza esterna esclusiva che al momento del sopralluogo si presenta già delimitata e recintata.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: da ristrutturare Note: Cancello pedonale di accesso al lotto
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: presenti solo le persiane. Finestre non presenti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: da ripristinare a causa di evento meteorico che ha scopertachiato parte della copertura. Aspetti bioclimatici: pacchetto di isolamento e copertura ventilata
Pareti esterne	materiale: Tamponatura in laterizio rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: Gres condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Pavimentazione esterna del parcheggio di pertinenza
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	da completare.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Fili elettrici già passati all'interno dei corrugati.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	tradizionale a termosifoni
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto realizzato sottotraccia. Caldaia e corpi scaldanti non presenti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%. Nel caso in questione, vista l'altezza interna dei locali presenti al piano primo sottostrada (h 2,70mt.), essi verranno conteggiati al 60%. I balconi al piano primo verranno conteggiati al 25% mentre il porticato al 35%. Per quanto riguarda la superficie dell'area scoperta (catastale) o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, verrà computata nella misura del 10% fino alla superficie commerciale del fabbricato e l'eccedenza al 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lavanderia, Bagno, Ripostiglio al piano primo sottostrada	superf. esterna lorda	58,00	0,60	34,80
Civile abitazione al Piano Terra	superf. esterna lorda	47,00	1,00	47,00
Balcone cucina piano terra	superf. esterna lorda	4,00	0,25	1,00
Balcone camera piano terra	superf. esterna lorda	3,60	0,25	0,90
Portico al piano terra	superf. esterna lorda	2,65	0,35	0,93
Resede	superf. esterna lorda	85,00	0,10	8,50
Resede	superf. esterna lorda	93,00	0,02	1,86
		293,25		94,99

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Podenzana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

A

1. Posto auto scoperto Sub. 5

Identificato al n. Subalterno 5

Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq

Destinazione urbanistica: Posto scoperto per due auto

Valore a corpo: € 16.000,00

Note: Posto auto scoperto ad uso esclusivo di mq. 20, idoneo al parcheggio di nr. 2 auto, identificato con il subalterno 5. Entrambi i parcheggi risultano ultimati, pavimentati in asfalto. Lo stallo non risulta delimitato in alcun modo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Podenzana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale: €/mq.1.500,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto scoperto Sub. 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.485,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lavanderia, Bagno, Ripostiglio al piano primo sottostrada	34,80	€ 1.500,00	€ 52.200,00
Civile abitazione al Piano Terra	47,00	€ 1.500,00	€ 70.500,00
Balcone cucina piano terra	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Balcone camera piano terra	0,90	€ 1.500,00	€ 1.350,00
Portico al piano terra	0,93	€ 1.500,00	€ 1.395,00
Resede	8,50	€ 1.500,00	€ 12.750,00
Resede	1,86	€ 1.500,00	€ 2.790,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.485,00
Valore corpo			€ 142.485,00
Valore Accessori			€ 16.000,00
Valore complessivo intero			€ 158.485,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.485,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto scoperto Sub. 5	94,99	€ 158.485,00	€ 158.485,00

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%)	€ 23.772,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.600,00
Lavori edili necessari al completamento delle opere	€ -34.616,07
Lavori necessari al completamento lavori secondo convenzione urbanistica (quota di 1/8 di €58.300,00 circa)	€ -7.287,50
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.608,68
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Trattasi di cessione di immobile abitativo effettuata da impresa costruttrice. Considerato i lavori di ultimazione ancora da effettuare (nonostante l'accatastamento sia del 13/05/2011) l'immobile è da considerarsi non idoneo ad espletare la sua funzione. Salvo diverse determinazioni da parte dell'Ufficio delle Entrate, secondo la Circolare n. 12 del 01/03/2007 dell'Agenzia delle Entrate, la vendita è soggetta ad IVA.

Lotto: 7 - Sub 8-sub 6

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 - Non c'è continuità delle trascrizioni per mancata trascrizione di accettazione di eredità avvenuta con atto di compravendita trascritto in data 22.02.2002 al n. Rp 1270 del terreno di cui al foglio mappale 713.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Casalina, Traversa di Via del Gaggio

Note: Porzione di fabbricato bifamiliare tipo "terra/tetto" composto da due piani, libero su tre lati con corte pertinenziale annessa, oltre due posti auto scoperti identificati entrambi al sub 6 di mq. 20 (ubicato all'esterno del perimetro del lotto di proprietà ed accessibile direttamente dall'area comune sub.1).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio [REDACTED] subalterno 8, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Nord sub. 1 e sub. 6 mappale [REDACTED], est e sud strada vicinale, ovest sub.7 del mappale [REDACTED] s.s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio [REDACTED] subalterno 6, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 Mq., superficie 20 Mq., rendita € Euro 75,40

Millesimi di proprietà di parti comuni: Condominio non costituito

Confini: Confini: Foglio [REDACTED] 8 subalterni: 1,5,7,8 s.s.a..

Quota pologia del diritto e ti

1000/1000 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: **L'unità immobiliare risulta ultimata sia internamente che esternamente.** A livello catastale (ma non urbanistico), la divisione degli spazi interni è conforme allo stato di fatto

E' invece difforme anche a livello catastale oltre che urbanistico, l'attuale destinazione d'uso dei locali in quanto **la cucina è stata realizzata al piano primo sotto strada** (difformemente dal titolo edilizio e dalla planim. catastale). Di conseguenza, al piano terra, al posto della cucina è stata ricavata una camera da letto

Si precisa che **l'attuale destinazione dei vani non è sanabile a livello urbanistico**, pertanto si prevede il ripristino della destinazione d'uso, mantenendo quanto già rappresentato nella planimetria catastale in atti

I posti auto scoperti censiti entrambi al sub. 6 risultano ultimati. Il perimetro esterno materializzato del lotto (adibito a corte esclusiva) presenta delle differenze rispetto al confine catastale in particolare in corrispondenza del viottolo vicinale lato sud ed ovest.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione in questione fa parte di un piccolo compendio immobiliare composto da un totale di n.8 unità immobiliari suddivise in 4 blocchi tipo bifamiliare terra/tetto, sito nel Comune di Podenzana, sviluppato su terreno mediamente acclive, terrazzato, con affaccio sul borgo di Casalina e sulla vallata del fiume Magra. Il comune di Podenzana si divide in due centri principali: Podenzana, che rappresenta il capoluogo, e Montedivalli, che risulta essere l'unica frazione del comune. L'areale di Montedivalli è in realtà un'exclave del territorio del comune di Podenzana, dalla quale è separato attraverso il territorio dei comuni di Bolano e di Tresana. Ognuno dei due centri è diviso in un certo numero di località, nessuna delle quali si chiama Podenzana o Montedivalli. Il lotto in questione sorge nel comprensorio di Podenzana in località Casalina, a margine della strada comunale di Via del Gaggio.

PREMESSA GENERALE: Trattasi di porzione bifamiliare con annesso posto auto scoperto con possibilità di parcheggio per nr. 2 auto, costruita in forza del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 (e successive varianti) rilasciato alla società Omissis, per la realizzazione di quattro edifici bifamiliari di civile abitazione. Tale intervento edilizio è stato concordato attraverso la stipula di Convenzione Urbanistica REP. N. 934 in data 11 febbraio 2000, tra il Comune di Podenzana e la società Omissisopraticata, rappresentata dal suo legale rappresentante sig. Omissis. Nella convenzione urbanistica e negli elaborati progettuali, oltre all'edificazione dei quattro edifici bifamiliari, la società Omissis si impegnava nei confronti dell'Amministrazione Comunale a realizzare opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia. Ad oggi risultano ancora da ultimare sia le opere in convenzione, sia le aree di pertinenza private che il completamento delle opere interne di ben 6 alloggi su 7 pignorati. L'unità in questione è l'unica ultimata ed allacciata alle utenze, anch'essa però risulta priva della dichiarazione di abitabilità. Per ottenere l'abitabilità è necessario che tutte le opere facenti parte del complesso edilizio (di cui fa parte anche il lotto in questione), siano ultimate e collaudate. Il lotto di vendita in questione è comunque ben raggiungibile con automezzi attraverso la strada realizzata secondo convenzione che si dirama a monte di Via del Gaggio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico Strada a fondo chiuso con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-montane

Importanti centri limitrofi: Aulla (2.1 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana.

Attrazioni storiche: Architetture religiose Santuario della Madonna della Neve al Gaggio Pieve di Sant'Andrea a Montedivalli Oratorio di Metti Necropoli di Genicciola Torre Malaspiniana al Prato Chiesa di San Giacomo e Sa.

Principali collegamenti pubblici: Servizio bus 200 mt, Uffici comunali e poste 400 mt, Casello autostradale di Aulla 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Sugli immobili di cui al mappale 1318 subalterni 6 e 8 è stato stipulato a favore del Sig. Omissis c.f. OMISSIS, un **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** del Notaio Sara Rivieri di Massa in data 24/11/2015 rep. 688 racc. 595, trascritto a Massa in data 26.11.2015 al n. 7174 di R.P. e n. 9781 R.G. **Tale contratto preliminare è stato trascritto in epoca antecedente il pignoramento ma in epoca successiva all'ipoteca iscritta da Ubi Banca Spa.** Si precisa inoltre che i **termini di esecuzione del preliminare sono spirati lo scorso novembre 2018** (3 anni dalla stipula). Al momento l'immobile è **occupato** da sig. OMISSIS (Genitore del promissario acquirente) in forza di contratto di comodato d'uso stipulato in data 28/04/2017 del tipo 6+6, registrato ad Aulla in data 28/04/2017 al n 165 serie 3. **Si precisa che l'abitazione è occupata senza titolo opponibile alla procedura.**

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:

- **Decreto di sequestro conservativo** a favore di Omissis contro Omissis; A rogito di Tribunale di La Spezia in data 07/05/2012 ai nn. 18799 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/05/2012 ai nn. 3860/2995; In data 06/07/2012 è seguita una annotazione per restrizione dell'atto cautelare.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis Omissis e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Consoli Lucio di Aulla (MS) in data 25/07/2011 ai nn. 15794/7261 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 02/08/2011 ai nn. 7057/4933; Atto di permuta nel quale la società OMISSIS concede alle signore Omissis Omissis regolare e perpetua servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sulla corte condominiale del compendio residenziale censito al catasto fabbricati di Podenzana al foglio [REDACTED] sub 1, bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale [REDACTED]. Trattasi di strada privata, spazi di manovra auto, aiuole e giardini, camminamenti esterni, servitù da esercitarsi sulla strada meglio individuata nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" del citato atto di permuta. All'uopo la società OMISSIS, proprietaria del mappale [REDACTED] sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 e conseguentemente dei subalterni 1 e 2 (B.C.N.C.), costituisce a carico del mappale [REDACTED] sub.1, ed a favore dell'altrui proprietà identificata al catasto terreni al foglio [REDACTED] con il mappale 583, regolare e perpetua servitù.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis per sé e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Rosario Patanè di La Spezia in data 19/06/2009 ai nn. 84788/21615 registrato a La Spezia in data 06/07/2009 ai nn. 662/1T iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/07/2009 ai nn. 7170/5024; Servitù di passo trascritta sul terreno mappale 713 a favore della proprietà della Signora Omissis, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED].

- **contratto preliminare** a favore di Omissis; A rogito di Sara Rivieri in data 24/11/2015 ai nn. 688/595 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 26/11/2015 ai nn. 9781/7174; Sugli immobili di cui al mappale 1318 subalterni 6 e 8 è stato stipulato a favore del Sig. Omissis c.f. OMISSIS, un CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del Notaio Sara Rivieri di Massa in data 24/11/2015 rep. 688 racc. 595, trascritto a Massa in data 26.11.2015 al n. 7174 di R.P. e n. 9781 R.G. Tale contratto preliminare è stato trascritto in epoca antecedente il pignoramento ma in epoca successiva all'ipoteca iscritta da Ubi Banca Spa. Si precisa inoltre che i termini di esecuzione del preliminare sono spirati lo scorso novembre 2018 (3 anni dalla stipula). Al momento l'immobile è occupato da sig. OMISSIS (Genitore del promissario acquirente) in forza di contratto di comodato d'uso stipulato in data 28/04/2017 del tipo 6+6, registrato ad Aulla in data 28/04/2017 al n. 165 serie 3. Si precisa che l'abitazione è occupata senza titolo opponibile alla procedura.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Verbale pignoramento immobile; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa in data 19/03/2018 ai nn. 756/2016 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 03/04/2018 ai nn. 2721/2105;

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: Condominio non costituito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio non costituito

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

Millesimi di proprietà: Condominio non costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì - A lavori terminati potrà essere garantita la visibilità e la adattabilità al fabbricato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Strada di accesso e spazio di manovra risultano comuni a tutti i fabbricati facenti parte del mappale [REDACTED]. Particolari vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica (allegata). E' previsto che gli impianti a gas di tutte le unità oggetto del compendio immobiliare di cui fa parte anche il lotto in questione, siano alimentate da impianto G.P.L canalizzato con bombolone di accumulo interrato ubicato sul terreno censito al mappale 713 (pignorato anch'esso e oggetto della presente procedura esecutiva). Suddetto impianto non risulta ancora ultimato a norma di legge.

SERVITU' DI PASSO pedonale e carrabile trascritta il 02.08.2011 al n. 4933 di R.P. sul mappale [REDACTED] sub 1 quale corte condominiale del compendio residenziale (mappale [REDACTED] da sub 3 a sub 19) a favore della proprietà delle Sig.re Omissis Omissis e per gli aventi causa, quindi a favore dei proprietari del terreno di cui al FG [REDACTED] mappale 583;

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra i proprietari delle 8 unità facenti parte del complesso edilizio. I posti auto esclusivi si trovano a poche decine di metri dal fabbricato ed i loro stalli non risultano tracciati a terra.

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Omissis , nato a Podenzana (MS) il 09/01/1927 **proprietario/i ante ventennio** al **08/02/2002**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Zannoni, in data 22/09/1971, ai nn. 19910.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle 1 [REDACTED] e 1 [REDACTED]

Titolare/Proprietario: Omissis , nato a Licciana Nardi il 29/05/1946 dal **08/02/2002** al **19/06/2009**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli, in data 08/02/2002, ai nn. 55558; registrato a Aulla, in data 25/02/2002, ai nn. 19; trascritto a Massa-Carrara, in data 22/02/2002, ai nn. 1772/1270.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale

derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED]

Titolare/Proprietario: Omissis dal 19/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rosario Patanè (SP), in data 19/06/2009, ai nn. 84788/21615; registrato a La Spezia, in data 06/07/2009, ai nn. 662/1T; trascritto a Massa-Carrara, in data 10/07/2009, ai nn. 7074/4961.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] e [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire N. 836 del 13/02/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di n.4 edifici bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 4965

Rilascio in data 13/02/2010 al n. di prot. 836

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: S.C.I.A. N. 3295/2013

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 03/05/2013 al n. di prot. 2078

Rilascio in data al n. di prot. 3295

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Deposito finale ai sensi dell'art. 83-bis della L.R. 1/2005 e s.m.i.

Per lavori: Realizzazione nr. 4 fabbricati tipo bifamiliare

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 23/03/2013 al n. di prot. 1541

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica è stata successivamente integrata in data 12/06/2013 prot. 2679, a seguito della richiesta avanzata dal Comune in data 29/03/2013 prot. 1636

Numero pratica: Permesso a Costruire in sanatoria -pratica n.2990/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali

Presentazione in data 22/10/2010 al n. di prot. 4819

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito Genio Civile Progetto n.359 del 16/07/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Deposito pratica sismica

Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot. 3387

Rilascio in data 16/07/2010 al n. di prot. 359

Numero pratica: Autorizzazione Vincolo Idrogeologico
 Intestazione: Omissis
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 03/12/2009 al n. di prot. 9552/8.1.3
 Rilascio in data 19/01/2010 al n. di prot. 427/8.1.3

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione spazi interni al piano primo sotto strada (seminterrato) vedi tav.7.1, diversa destinazione d'uso dei locali rispetto al titolo edilizio. Per il rilascio dell'abitabilità è inoltre necessaria l'ultimazione delle opere a convenzione.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. o permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: 1) Ripristino vano lavanderia al piano seminterrato ed esecuzione o verifica esistenza impianti cucina al piano terra; 2) Variazione spazi interni piano seminterrato; 3) Mancata realizzazione del soffitto a botte locale cucina piano terra (realizzato soffitto a falde inclinate). Inoltre, il "vano tecnico esterno" in prosecuzione al ripostiglio del piano interrato insistente sulla facciata laterale, deve essere ancora reso inaccessibile e interrato come da progetto.

Diritti di segreteria: € 100,00

Presentazione di pratica urbanistica da parte di tecnico abilitato: € 1.500,00

Direzione Lavori: € 900,00

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Note sulla conformità edilizia: I lavori di costruzione della porzione immobiliare oggetto di stima risultano ultimati e l'unità è abitata e collegata alle utenze. Abitabilità non rilasciata ed al momento non attestabile principalmente sia per la diversa destinazione d'uso del piano interrato sia per la mancata ultimazione dei lavori a convenzione.

Si precisa che il piano terra, dove è stata collocata abusivamente la cucina, nonostante l'altezza interna di mt. 2,70, non è previsto l'uso abitativo ed al momento secondo lo strumento urbanistico vigente, non sono consentiti cambi di destinazione d'uso; è previsto pertanto il ripristino del locale ad uso lavanderia e spostamento cucina al piano superiore laddove autorizzata.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 09/04/2013
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 43 - Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B1)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 934 del 11/02/2010, registrata Aulla al n.20 serie 1 in data 15/02/2010
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia (vedi convenzione allegata).

	L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Attestazione di abitabilità subordinata al completamento delle opere indicate nei titoli abilitativi tra cui anche quelle in Convenzione Urbanistica
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Art.4 - Trasferimento degli immobili a terzi- In caso anche di parziale trasferimento a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto, i concessionari si obbligano a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimangono tuttavia obbligati con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi. Art.10 - Trasferimento di immobili a terzi - In caso di trasferimento anche parziale a terzi del complesso immobiliare oggetto del piano od anche di singole aree facenti parte dello stesso, il soggetto Attuatore dovrà porre a carico dei propri aventi causa, con la formulazione di opportune ed esplicite clausole negli atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri assunti in forza della presente Convenzione.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	All' Art.1, comma 3 della Convenzione Urbanistica Rep. 934 del 11/02/2009, si conveniva che, per il mappale [REDACTED] oggi [REDACTED] e [REDACTED], indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'eventuale indice di edificabilità residuo e/o non utilizzato, non possa essere più considerato nel computo degli indici edilizi di future costruzioni, anche vicine.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale costituito da 4 (quattro) fabbricati

di tipo bifamiliare con ingresso indipendente e precisamente: Porzione di bifamiliare di civile abitazione composto da lavanderia, wc, cantina e due intercapedini, con annessa corte pertinenziale al piano primo sottostrada e portico, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, balcone, terrazza e camminamento esterno al piano terra al quale si accede tramite scala interna.

I posti auto di pertinenza, identificati entrambi al subalterno 6 di mq. 20 assegnato in proprietà al fabbricato in questione, si trovano entrambi all'esterno del perimetro recintato del lotto, comunque a confine dello stesso ed a poche decine di metri dall'ingresso dell'abitazione.

I posti auto sono accessibili direttamente dall'area comune identificata al sub.1, si presentano ultimati, pavimentati in asfalto. Lo stallo a terra del parcheggio non risulta delimitato, pertanto, una volta assegnati i lotti, potrebbe essere necessario segnare a terra il perimetro degli stalli in modo da evidenziare il confine tra la parte privata sub.6 e la parte comune sub.1 adibita al transito e alla manovra.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **233,25**

E' posto al piano: Terra e primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è ultimato (unica porzione ultimata tra le 7 in vendita).

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 8 e Sub. 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 280

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile ultimato, allacciato alle utenze ed abitato al momento del sopralluogo.

Internamente l'unità si presenta arredata ed in buone condizioni di manutenzione.

Allo stato attuale, la cucina è stata ricavata "in difformità al titolo edilizio" al piano interrato mentre il vano "autorizzato" da adibirsi a cucina al piano superiore, è attualmente utilizzato come camera da letto.

La destinazione attualmente attribuita dagli occupanti non è pertanto legittima e anche in futuro, (alla luce degli strumenti urbanistici vigenti), non è possibile ipotizzare il cambio di destinazione d'uso del piano interrato da lavanderia a cucina.

Il CTU nel conteggio delle opere da fare, che verranno scomutate al prezzo finale di stima, ha considerato anche il costo di ripristino del vano cucina al piano terra secondo quanto approvato nei titoli edilizi.

Non è stato possibile accertare l'esistenza o meno degli impianti predisposti per collocare la cucina al piano terra.

Per il completamento dei lavori, al fine dell'ottenimento dell'abitabilità (oltre ai lavori comuni con le altre unità) è necessario lo svolgimento delle seguenti opere di cui si allega computo metrico estimativo redatto dal CTU: realizzazione/eventuale verifica degli impianti a servizio della cucina al piano terra, ripristino del locale lavanderia e vani accessori al piano seminterrato, movimentazione terra per interrare la porzione del piano interrato ancora fuori terra in difformità a quanto autorizzato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti

Strutture verticali materiale: c.a. condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: da ristrutturare Note: Cancello pedonale di accesso al lotto
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: presenti solo le persiane. Finestre non presenti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti Aspetti bioclimatici: pacchetto di isolamento e copertura ventilata
Pareti esterne	materiale: Tamponatura in laterizio rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: Gres condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Pavimentazione esterna del parcheggio di pertinenza
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	Si
Note	Impianto funzionante ed allacciato alle utenze

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	tradizionale a termosifoni
Stato impianto	Impianto funzionante ed allacciato alle utenze

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%. Nel caso in questione, vista l'altezza interna dei locali presenti al piano primo sottostrada (h 2,70mt.), essi verranno conteggiati al 60%. I balconi al piano primo verranno conteggiati al 25% mentre il porticato al 35%. Per quanto riguarda la superficie dell'area scoperta (catastale) o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, verrà computata nella misura del 10% fino alla superficie commerciale del fabbricato e l'eccedenza al 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 55 / 2018 -

Lavanderia, Bagno, Ripostiglio al piano primo sottostrada	superf. esterna lorda	58,00	0,60	34,80
Civile abitazione al Piano Terra	superf. esterna lorda	47,00	1,00	47,00
Balcone cucina piano terra	superf. esterna lorda	4,00	0,25	1,00
Balcone camera piano terra	superf. esterna lorda	3,60	0,25	0,90
Portico al piano terra	superf. esterna lorda	2,65	0,35	0,93
Resede	superf. esterna lorda	85,00	0,10	8,50
Resede	superf. esterna lorda	33,00	0,02	0,66
		233,25		93,79

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Podenzana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Accessori

A

1. Posto auto scoperto Sub.6

Identificato al n. Subalterno 6

Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq

Destinazione urbanistica: Posto scoperto per due auto

Valore a corpo: **€ 16000**

Note: Posto auto scoperto ad uso esclusivo di mq. 20, idoneo al parcheggio di nr. 2 auto, identificato con il subalterno 6. Entrambi i parcheggi risultano ultimati, pavimentati in asfalto. Lo stallo a terra non risulta delimitato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Podenzana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale: €/mq.1.500,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto scoperto Sub.6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 140.685,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Lavanderia, Bagno, Ripostiglio al piano primo sottostrada	34,80	€ 1.500,00	€ 52.200,00
Civile abitazione al Piano Terra	47,00	€ 1.500,00	€ 70.500,00
Balcone cucina piano terra	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Balcone camera piano terra	0,90	€ 1.500,00	€ 1.350,00
Portico al piano terra	0,93	€ 1.500,00	€ 1.395,00
Resede	8,50	€ 1.500,00	€ 12.750,00
Resede	0,66	€ 1.500,00	€ 990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 140.685,00
Valore corpo			€ 140.685,00
Valore Accessori			€ 16.000,00
Valore complessivo intero			€ 156.685,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 156.685,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto scoperto Sub.6	93,79	€ 156.685,00	€ 156.685,00

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%)	€ 23.502,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Lavori edili necessari al completamento delle opere	€ -6.800,00
Lavori necessari al completamento lavori secondo convenzione urbanistica (quota di 1/8 di €. 58.300,00 circa)	€ -7.287,50
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 115.594,75
--	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Per le abitazioni ultimate da più di 5 anni "trattasi di cessione di immobile abitativo effettuata da impresa costruttrice". L'immobile risulta di fatto ultimato da più di 5 anni (l'accatastamento in questione risale al 13/05/2011), pertanto, salvo diverse determinazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate e qualora l'impresa costruttrice non opti per l'applicazione dell'IVA, si ritiene che la vendita sia soggetta ad imposta di registro ex art. 10 n. 8 bis DPR 633/72.

Lotto: 8 - Terreno mappale 713

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No - Non c'è continuità delle trascrizioni per mancata trascrizione di accettazione di eredità avvenuta con atto di compravendita trascritto in data 22.02.2002 al n. Rp 1270 del terreno di cui al foglio mappale 713.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno non edificabile agricolo sito in frazione: Casalina, Traversa di Via del Gaggio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, Podenzana, foglio [redacted] particella **713**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1246, reddito dominicale: € 4.5, reddito agrario: € 2.25

Confini: Il lotto confina con i terreni censiti al NCT di Podenzana, Foglio [redacted], mappali: [redacted], [redacted], [redacted], strada vicinale Casalina, Via del Gaggio, s.s.a.

Note sulla conformità catastale: **Sul terreno insistono delle opere di urbanizzazione pubblica da cedere al comune di Podenzana una volta ultimate.**

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Nessuna

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreno non edificabile, servito per la costruzione di un piccolo compendio immobiliare edificato sul vicino mappa [redacted], sito nel Comune di Podenzana.

Terreno mediamente acclive, terrazzato, con affaccio sul borgo di Casalina e sulla vallata del fiume Magra e sul quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione a servizio del recente complesso edilizio in parte oggetto della medesima procedura (lotti da 1 a 7).

Il comune di Podenzana si divide in due centri principali: Podenzana, che rappresenta il capoluogo, e Montedivalli, che risulta essere l'unica frazione del comune. L'areale di Montedivalli è in realtà un'exclave del territorio del comune di Podenzana, dalla quale è separato attraverso il territorio dei comuni di Bolano e di Tresana. Ognuno dei due centri è diviso in un certo numero di località, nessuna delle quali si chiama Podenzana o Montedivalli.

Il terreno in questione sorge nel comprensorio di Podenzana in località Casalina, a margine della strada comunale di Via del Gaggio.

PREMESSA GENERALE: Trattasi terreno non edificabile della superficie catastale di mq. 1246, facente parte del lotto di intervento realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 (e successive varianti) rilasciato alla società Omissis.

Tale intervento edilizio è stato concordato attraverso la stipula di Convenzione Urbanistica REP. N. 934 in data 11 febbraio 2000, tra il Comune di Podenzana e la società Omississopraticata, rappresentata dal suo legale rappresentante sig. Omissis. Nella convenzione urbanistica e negli elaborati progettuali, oltre all'edificazione dei quattro edifici bifamiliari, la società Omissis si impegnava nei confronti dell'Amministrazione Comunale a realizzare su detto terreno delle opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia, tra cui le principali: 1) strada di accesso che collega la via pubblica alle abitazioni private; 2) opere di urbanizzazione (fognatura/elettricità/acqua); 3) opere

pubbliche quali parcheggi e spazia a verde; 4) alloggio cisterna interrata GPL con le relative tubazioni, a servizio degli alloggi. Ad oggi risultano ancora da ultimare sia le opere in convenzione, sia le aree di pertinenza private, precisando che da convenzione urbanistica è prevista, una volta ultimati e collaudati i lavori, la cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree di sedime. Il terreno in questione è comunque ben raggiungibile ed attraversabile con automezzi mediante la strada realizzata secondo convenzione che si dirama a monte di Via del Gaggio. Il terreno è inoltre gravato da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico Strada a fondo chiuso con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-montane

Importanti centri limitrofi: Aulla (2.1 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Lunigiana.

Attrazioni storiche: Architetture religiose Santuario della Madonna della Neve al Gaggio Pieve di Sant'Andrea a Montedivalli Oratorio di Metti Necropoli di Genicciola Torre Malaspiniana al Prato Chiesa di San Giacomo e Sa.

Principali collegamenti pubblici: Servizio bus 200 mt, Uffici comunali e poste 400 mt, Casello autostradale di Aulla 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: La strada di arroccamento alle abitazioni è priva di cancelli ed è collegata a Via del Gaggio previo passaggio su terreno censito al mappale [REDACTED] di proprietà di terzi ed altre proprietà estranee alla procedura.

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:

- **Decreto di sequestro conservativo** a favore di Omissis contro Omissis; A rogito di Tribunale di La Spezia in data 07/05/2012 ai nn. 18799 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/05/2012 ai nn. 3860/2995; In data 06/07/2012 è seguita una annotazione per restrizione dell'atto cautelare.

- **Servitù di passo** a favore di Omissis per sé e per gli aventi causa contro Omissis; A rogito di Notaio Rosario Patanè di La Spezia in data 19/06/2009 ai nn. 84788/21615 registrato a La Spezia in data 06/07/2009 ai nn. 662/1T iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/07/2009 ai nn. 7170/5024; Servitù di passo trascritta sul terreno mappale 713 a favore della proprietà della Signora Omissis, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al [REDACTED] particelle [REDACTED].

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** attiva a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa in data 19/03/2018 ai nn. 756/2016 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 03/04/2018 ai nn. 2721/2105;

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: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

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

Millesimi di proprietà: --

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Particolari vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica (allegata). E' previsto che gli impianti a gas di tutte le unità oggetto del compendio immobiliare di cui fa parte anche il lotto in questione, siano alimentate da impianto G.P.L canalizzato con bombolone di accumulo interrato proprio sul terreno in questione (vedi documentazione fotografica). Suddetto impianto non risulta ancora ultimato a norma di legge.

SERVITU' DI PASSO trascritta il 14.07.2009 al n. 5024 di R.P. sul terreno di cui al mappale 713 a favore della proprietà della Sig.ra OMISSIS, per sé e per gli aventi causa, dei mappali appartenenti al FC [redacted] identificati ai numeri [redacted]

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali.

Il CTU nella presente perizia ha suddiviso tale importo tra i proprietari delle 8 unità abitative facenti parte del complesso edilizio (di cui 7 oggetto della presente procedura di cui ai precedenti lotti di vendita da 1 a 7)

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- Omissis (per la quota di 726/6000 del diritto di piena proprietà);

- Omissis (per la quota di 726/6000 del diritto di piena proprietà);

-Omissis (per la quota di 485/6000 del diritto di piena proprietà);

-Omissis (per la quota di 819/6000 del diritto di piena proprietà);

- Omissis (per la quota di 819/6000 del diritto di piena proprietà);

-Omissis (per la quota di 1940/6000 del diritto di piena proprietà);

-Omissis (per la quota di 485/6000 del diritto di piena proprietà),

proprietari ante ventennio al 08/02/2002 .

Note: Al Signori Omissis, Omissis e Omissis , le quote di 485/6000 del diritto di proprietà sono pervenute a ciascuno con la successione in morte del signor Omissis apertasi il 08.07.1989 (Dichiarazione di successione registrata a La Spezia il 3/9/1190 al n. 81 vol.760, trascritta a Massa Carrara l'8/10/1990 ai n.ri 7122/5345. Ne deriva che per la quota di 1455/6000 del diritto di proprietà vi è un difetto di continuità siccome le quote compravendute non risultano trascritte contro l'originario proprietario e dante causa iure successionis Sig. Omissis; I Signori Omissis , Omissis e Omissis hanno tacitamente accettato l'eredità del Sig. Omissis tramite l'atto di compravendita del 08.02.2002 ma

non risulta alcuna trascrizione di detta accettazione tacita. Ad avviso di chi scrive occorre, dunque, ripristinare la continuità delle trascrizioni.

Titolare/Proprietario: Omissis, nato a Licciana Nardi il 29/05/1946 dal 08/02/2002 al 19/06/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vertere Morichelli, in data 08/02/2002, ai nn. 55558; registrato a Aulla, in data 25/02/2002, ai nn. 19; trascritto a Massa-Carrara, in data 22/02/2002, ai nn. 1772/1270.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] 1 [REDACTED]

Titolare/Proprietario: Omissis dal 19/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rosario Patané (SP), in data 19/06/2009, ai nn. 84788/21615; registrato a La Spezia, in data 06/07/2009, ai nn. 662/1T; trascritto a Massa-Carrara, in data 10/07/2009, ai nn. 7074/4961.

Note: Il rogito in questione riguarda la compravendita del terreno censito al mappale [REDACTED] e [REDACTED] dal quale derivano le particelle [REDACTED] 3 e [REDACTED]. La società acquirente consente affinché sulla strada possano accedere tutte le persone interessate a percorrere la vecchia strada comunale (sostituita dall'esistente) che sale fino all'abitato di Casalina, rendendo di fatto il tratto di strada in questione di uso pubblico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si elencano le stesse pratiche che hanno interessato anche i le abitazioni inserite nei precedenti lotti di vendita, in quanto anche il terreno in questione rientra nello stesso "lotto urbanistico" d'intervento, anch'esso interessato dai lavori in convenzione urbanistica

Numero pratica: Permesso di Costruire N. 836 del 13/02/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di n.4 edifici bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2009 al n. di prot. 4965

Rilascio in data 13/02/2010 al n. di prot. 836

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: S.C.I.A. N. 3295/2013

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Completamento Opere per la costruzione di quattro fabbricati

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 03/05/2013 al n. di prot. 2078

Rilascio al n. di prot. 3295

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito finale relativo al PdC 836/2013 e successive varianti.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Deposito finale ai sensi dell'art. 83-bis della L.R. 1/2005 e s.m.i.

Per lavori: Realizzazione nr. 4 fabbricati tipo bifamiliare

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente

Presentazione in data 23/03/2013 al n. di prot. 1541

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica è stata successivamente integrata in data 12/06/2013 prot. 2679, a seguito della richiesta avanzata dal Comune in data 29/03/2013 prot. 1636

Numero pratica: Permesso a Costruire in sanatoria -pratica n.2990/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Realizzazione di bonifica dei terreni agricoli mediante deposito di terre naturali

Presentazione in data 22/10/2010 al n. di prot. 4819

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Deposito Genio Civile Progetto n.359 del 16/07/2010

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Deposito pratica sismica

Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot. 3387

Rilascio in data 16/07/2010 al n. di prot. 359

Numero pratica: Autorizzazione Vincolo Idrogeologico

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di n.4 fabbricati bifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/2009 al n. di prot. 9552/8.1.3

Rilascio in data 19/01/2010 al n. di prot. 427/8.1.3

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Note sulla conformità edilizia: Sul terreno in questione rimangono da ultimare le opere di urbanizzazione privata e quelle di urbanizzazione pubblica come previsto da convenzione urbanistica.

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 09/04/2013
Zona omogenea:	E6 Aree agricole residenziali e di margine
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 - E6 Aree agricole residenziali e di margine
Immobile soggetto a convenzione:	Si
Se si, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 934 del 11/02/2010, registrata Aulla al n.20 serie 1 in data 15/02/2010
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia (vedi convenzione allegata). L'importo per il completamento delle opere di urbanizzazione finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, è stato stimato in Euro 58.291,36 totali. Tale importo è da suddividere tra le 8 unità facenti parte del complesso edilizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Si

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Una volta ultimate, le opere di urbanizzazione e delle relative aree di sedime, nonché quelle per la costituzione del vincolo di destinazione all'uso pubblico, verranno trasferite al Comune di Podenzana
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Art.4 - Trasferimento degli immobili a terzi- In caso anche di parziale trasferimento a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto, i concessionari si obbligano a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimangono tuttavia obbligati con gli stessi all'adempimento degli obblighi medesimi. Art.10 - Trasferimento di immobili a terzi - In caso di trasferimento anche parziale a terzi del complesso immobiliare oggetto del piano od anche di singole aree facenti parte dello stesso, il soggetto Attuatore dovrà porre a carico dei propri aventi causa, con la formulazione di opportune ed esplicite clausole negli atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri assunti in forza della presente Convenzione.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi Certificato Destinazione Urbanistica 5633 del 27/10/2018 (allegato)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	All' Art.1, comma 3 della Convenzione Urbanistica Rep. 934 del 11/02/2009, si conveniva che, per il mappale [redacted] (oggi [redacted] e [redacted]), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'eventuale indice di edificabilità residuo e/o non utilizzato, non possa essere più considerato nel computo degli indici edilizi di future costruzioni, anche vicine.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: agricolo di cui al punto A

Terreno non edificabile, della superficie catastale di mq. 1246, su cui insistono le opere di urbanizzazione privata e pubblica. Le opere

Terreno mediamente acclive, terrazzato, sul quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione a servizio del recente complesso edilizio oggetto della medesima procedura esecutiva (lotti da 1 a 7) ed in parte occupato da opere di urbanizzazione pubblica (strada, parcheggio, aree a verde etc) da cedere al comune una volta ultimate (secondo convenzione urbanistica REP. N. 934 del 11 febbraio 2000 allegata al del Permesso di Costruire n. 836 del 13 febbraio 2010 e successive varianti).

L'estensione di dette aree, da cedere al comune una volta ultimate, si estendono su circa l'80% del lotto. In particolare, nella convenzione urbanistica e negli elaborati progettuali, oltre all'edificazione dei quattro edifici bifamiliari, la società Omissis si impegnava nei confronti dell'Amministrazione Comunale a realizzare su detto terreno opere sia di urbanizzazione primaria che di altra tipologia privata, tra cui le principali:

- 1) strada di accesso che collega la via pubblica alle abitazioni private;
- 2) opere di urbanizzazione (fognatura/elettricità/acqua);
- 3) opere pubbliche quali parcheggi e spazia a verde;
- 4) alloggio cisterna interrata GPL con le relative tubazioni, a servizio degli alloggi.

In generale, ad oggi risultano ancora da ultimare sia le opere in convenzione, sia le aree di pertinenza private, precisando che da convenzione urbanistica è prevista (una volta ultimati e collaudati i lavori), la cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree di sedime.

Il terreno in questione è ben raggiungibile ed attraversabile con automezzi mediante la strada realizzata secondo convenzione che si dirama a monte di Via del Gaggio.

Il terreno è inoltre gravato da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.246,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive/terrazzata

Tessitura prevalente terreno e roccia

Lavori a convenzione: in corso di costruzione

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee incolto

Colture arboree incolto

Selvicolture incolto

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Condizioni generali dell'immobile: Terreno incolto, sul quale è presente la strada asfaltata di arroccamento che da via del Gaggio (passando prima dal terreno censito al mappale [REDACTED] di terzi estranei alla procedura) unisce le abitazioni al mappale [REDACTED]. Sotto il sedime della strada passano le tubazioni a servizio del complesso residenziale.

Oltre alla strada, sono presenti sul terreno al momento del sopralluogo: (i) una cisterna del GPL interrata a servizio delle abitazioni censite al mappale [REDACTED], (ii) un parcheggio pubblico in fase di ultimazione a confine con via del Gaggio (vedi documentazione fotografica e tavole grafiche a corredo)

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Le opere e gli impianti presenti sul terreno non risultano ultimati. Al termine dei lavori a convenzione dovrà essere emesso certificato di collaudo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Terreno praticamente privo di interesse commerciale in quanto più dell'80% della superficie è interessata dalle opere oggetto di convenzione urbanistica che una volta compiute, tali aree dovranno essere cedute al comune di Podenzana secondo gli accordi della citata convenzione urbanistica di cui si riporta l'**art. 9 "Cessione ed asservimenti aree, opere ed impianti"**:

1) Gli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree di sedime, nonché quelli per la costruzione del vincolo di destinazione all'uso pubblico, verranno stipulati a semplice richiesta del Comune, entro 30 giorni dalla emessa approvazione del pertinente certificato o certificati di collaudo;

2) La consegna delle aree e delle opere di urbanizzazione ovvero la messa a disposizione delle stesse in conformità al vincolo d'uso pubblico verrà fatta constare mediante redazione di apposito verbale in contraddittorio fra le Parti, a semplice richiesta del Comune entro trenta giorni dalla stipula del pertinente atto di cessione; Le aree ed i manufatti dovranno consegnarsi in perfetto stato di conservazione e di manutenzione; peraltro, ogni obbligo di custodia e manutenzione da parte del soggetto attuatore cesserà automaticamente, per le opere ed aree da cedere, decorsi 360 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori, indipendentemente dall'effettiva consegna al Comune qualora, entro il predetto termine, lo stesso non abbia provveduto, per cause e ragioni non imputabili al soggetto attuatore, a perfezionare il collaudo od a richiedere la stipula degli atti di cessione, ovvero ancora a prendere materialmente possesso delle aree e dei manufatti di sua competenza.

II C.T.U., A SEGUITO DI QUANTO VERIFICATO, PRECISA CHE:

- 1) Più dell'80% del terreno è occupato da opere che dovranno essere cedute al Comune ed ancora da completare;
- 2) Le opere di urbanizzazione ancora da eseguire ammontano a circa Euro 58.291,36 totali, suddivise nella presente stima, tra i proprietari delle 8 unità facenti parte del complesso edilizio;
- 3) Sul terreno insistono servitù di passaggio, linee interrate, deposito GPL a favore di terzi;
- 4) Il terreno non è edificabile

Pertanto, per quanto precisato, data l'oggettività del bene da stimare, **si esclude una possibile stima comparativa parametrica.**

Di tutto il terreno di circa 1246 mq catastali, resterebbero libere (stando ai grafici di progetto esaminati presso il Comune di Podenzana), solamente due aree a margine della strada per complessivi mq. 150,00 circa (vedi tavola 8). La prima scoscesa sopra i parcheggi pubblici ricavati su via del Gaggio, mentre la seconda, più pianeggiante, di fronte al bombolone interrato di G.P.L.

Per quanto precisato, mantenendo tutti gli obblighi ed i costi della convenzione e delle servitù presenti, si stima un valore a corpo per il lotto in questione di Euro 3.115,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Non edificabile	superf. esterna lorda	1.246,00	1,00	1.246,00
		1.246,00		1.246,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valutazione pari a €/mq 2,50 circa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Aulla;
 Ufficio tecnico di Podenzana;
 Parametri medi di zona per destinazione principale: Terreno incolto non pianeggiante, ricadente in zona agricola di frangia agli insediamenti, quasi esclusivamente occupato da opere di urbanizzazione privata e pubblica (€/mq: 2,50).

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Valore stimato: €3.115,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Non edificabile	1.246,00	€ 2,50	€ 3.115,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.115,00
Valore corpo			€ 3.115,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.115,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.115,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	1.246,00	€ 3.115,00	€ 3.115,00

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%)	€ 467,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (già inserite nel computo dei lavori necessari al completamento):	€ -
Lavori necessari al completamento lavori di cui alla convenzione urbanistica € 58.300,00 circa a cui "dovrebbero far fronte i proprietari degli alloggi residenziali al fine di ottenere l'agibilità"	€ -
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.647,75
---	------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Terreno non edificabile: soggetto ad imposta di registro ex art. 10 n. 8 DPR 633/72

CONSIDERAZIONI DEL C.T.U.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno inserito nel lotto di vendita n.8, **il sottoscritto ritiene molto concreta la possibilità di un mancato interesse da parte di futuri acquirenti**, col rischio che il bene rimanga in capo alla società esecutata, **ed alla fine non si abbia un esecutore delle opere a convenzione, necessarie per il rilascio dell'abitabilità di tutti i restanti lotti in vendita dal 1 al 7, col conseguente rischio di un ribassamento del loro prezzo in previsione di tale circostanza.**

Per questa ragione è essenziale, che al termine della procedura esecutiva, detto terreno venga ovviamente assegnato ma al tempo stesso, **l'assegnatario dovrebbe essere anche un valido attuatore con gli stessi interessi degli acquirenti dei lotti da 1 a 7**, pronto quindi a svolgere e farsi carico di tutte le pratiche necessarie alla conclusione dell'iter amministrativo per il rilascio dell'abitabilità.

Tra le possibili soluzioni, si prospetta quella di censire al catasto urbano il terreno oggi identificato al catast terreni al mappale 713, in modo da poterlo censire ed assegnare come **bene comune non censibile** alle unità immobiliari già pignorate nella presente procedura e facenti parte dello stesso complesso immobiliare oggi censito al mappale 713.

Elenco degli Allegati:

1. **Documentazione catastale dei lotti in vendita** nome file:
 - 1 Catasto.pdf
 - 2 Visure Catastali.pdf
- 3 **Planimetria Generale** nome file:
 - 3 TavO-Planim generale.pdf
- 4 **Tavole grafiche stato di fatto lotti di vendita:**
 - 4 TAV 1-Lotto 1.pdf
 - 5 TAV 2-Lotto 2.pdf
 - 6 TAV 3-Lotto 3.pdf
 - 7 TAV 4-Lotto 4.pdf
 - 8 TAV 5-Lotto 5.pdf
 - 9 TAV 6-Lotto 6.pdf
 - 10 TAV 7-Lotto 7.pdf
 - 11 TAV 8-Lotto 8.pdf
5. **Tavole grafiche stato sovrapposto (Lotto 6 e 7):**
 - 12 Tav. 6.1.pdf
 - 13 Tav 7.1. .pdf
6. **Tavole grafiche con punti di ripersa fotografico per tutti i lotti di vendita;**
 - 14 TAV 1b-Lotto 1-PLAN FOTO.pdf
 - 15 TAV 2b-Lotto 2-PLAN FOTO.pdf.pdf
 - 16 TAV 3b-Lotto 3-PLAN FOTO.pdf.pdf
 - 17 TAV 4b-Lotto 4-PLAN FOTO.pdf.pdf

- 18 TAV 5b-Lotto 5-PLAN FOTO.pdf.pdf
- 19 TAV 6b-Lotto 6-PLAN FOTO.pdf.pdf
- 20 TAV 7b-Lotto 7-PLAN FOTO.pdf.pdf
- 21 TAV 8b-Lotto 8-PLAN FOTO.pdf.pdf
7. **Documentazione fotografica di tutti i lotti oggetto di vendita;**
 22. Documentazione fotografica Lotto 1.pdf;
 23. Documentazione fotografica Lotto 2.pdf
 24. Documentazione fotografica Lotto 3.pdf
 25. Documentazione fotografica Lotto 4.pdf
 26. Documentazione fotografica Lotto 5.pdf
 27. Documentazione fotografica Lotto 6.pdf
 28. Documentazione fotografica Lotto 7.pdf
 29. Documentazione fotografica Lotto 8.pdf
7. **Computi metrici estimativi redatti dal CTU inerenti le opere necessarie all'ultimazione dei lavori per ciascun lotto di vendita da 1 a 7, riuniti in un unico file:**
 - 30 *Computo metrico opere a completamento lotti da 1 a 7.pdf;*
8. **Computo metrico estimativo** redatto dal progettista e Direttore dei Lavori per il completamento delle **opere di urbanizzazione** finalizzate al collaudo amministrativo di conformità urbanistica, nome file:
 - 31 *Computo metrico completamento opere convenzione.pdf;*
9. **Atto di provenienza**, nome file allegato:
 - 32 Atto di provenienza.pdf;
10. **Certificato di Destinazione urbanistica** terreni Fg. ■ mapp. 713 e 1319 del 27/10/2018, nome file:
 - 33 CDU 5633-2018.pdf;
11. **Convenzione urbanistica**, REP. N. 934 del 11 febbraio 2000 nome file allegato:
 - 34 Convenzione Urbanistica.pdf;

Data generazione:
26-05-2019

L'Esperto alla stima
Documento firmato digitalmente
Geom- Luigi Chioni

Via Mazzini, 316
55042 Forte dei Marmi/LU
Telefono +39(0)584 752173
Fax +39(0)584 752173
luigichioni@gmail.com

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Omissis
contro: Omissis

N.R.G. E.I. **55/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**
Custode Giudiziario: **Dott.ssa Cathy Vigneron**
Prossima udienza: 09 ottobre 2019

Aggiornamento del rapporto di Valutazione

secondo disposizione del G.E. del 25/07/2019

Redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

relativamente ai Lotti di vendita:

- | |
|--|
| Lotto 1: Sub 17-sub 13-sub 14, terreno 1319, quota di 1/7 terreno 713 |
| Lotto 2: Sub 16-sub 15, quota di 1/7 terreno 713 |
| Lotto 3: Sub 11-sub 12, quota di 1/7 terreno 713 |
| Lotto 4: Sub 10-sub 9, quota di 1/7 terreno 713 |
| Lotto 5: Sub 4-sub 19, quota di 1/7 terreno 713 |
| Lotto 6: Sub 7-sub 5, quota di 1/7 terreno 713 |
| Lotto 7: Sub 8-sub 6, quota di 1/7 terreno 713 |

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Chioni**
Codice fiscale: CHNLGU74S30G628B
Studio in: Viale Giuseppe Mazzini 316
55042 Forte dei Marmi (LU)
Iscritto all'Albo dei Geometri: di **Massa Carrara** al n. **936**
tel: 0584 752173 - 3289726045
Email: luigichioni@gmail.com
Pec: luigi.chioni@geopec.it

Oggetto dell'aggiornamento:

- ✓ **Eliminazione Lotto 8;**
- ✓ **Assegnazione in quote indivise di 1/7 del terreno censito alla particella 713 a favore dei lotti di vendita rimanenti da 1 al 7.**

PREMESSA

Nell'ultima udienza del 25 luglio u.s., in considerazione delle note presentate dal sottoscritto C.T.U., il G.E. disponeva l'aggiornamento della perizia di stima con modifica dei lotti.

In particolare, veniva disposta l'**eliminazione del Lotto di vendita nr. 8**, (composto solamente dal terreno censito al N.C.T. di Podenzana foglio [redacted] mappale 713), e la **conseguente assegnazione dello stesso in quote indivise di 1/7 (un settimo)**, da "ridistribuire" a favore dei restanti lotti da 1 a 7.

Per quanto disposto, si procede quindi di seguito ad attribuire ai 7 (sette) lotti (già) stimati dal nr.1 al nr.7, anche la quota indivisa di 1/7 (un settimo) del terreno censito al N.C.T. di Podenzana al fg. [redacted] particella 713.

Per le valutazioni, le stime e le informazioni dettagliate relative ad ogni singolo bene pignorato, si rimanda comunque alla precedente perizia,

DESCRIZIONE AGGIORNATA DEI LOTTI:

Lotto 1: Sub 17-sub 13-sub 14, terreno 1319, quota di 1/7 terreno 713

Lotto 2: Sub 16-sub 15, quota di 1/7 terreno 713

Lotto 3: Sub 11-sub 12, quota di 1/7 terreno 713

Lotto 4: Sub 10-sub 9, quota di 1/7 terreno 713

Lotto 5: Sub 4-sub 19, quota di 1/7 terreno 713

Lotto 6: Sub 7-sub 5, quota di 1/7 terreno 713

Lotto 7: Sub 8-sub 6, quota di 1/7 terreno 713

INDICE SINTETICO AGGIORNATO per CIASCUN LOTTO

BENE: Traversa di Via del Gaggio - Casalina - Podenzana (MS) - 54010

Lotto: 1

Sub 17-sub 13-sub 14 – Terreno mappale 1319 – quota di 1/7 del terreno mappale 713

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio [redacted], subalterno 17, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

foglio [redacted], subalterno 13, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 Mq., superficie 10 Mq., rendita € Euro 37,70

foglio [redacted], subalterno 14, scheda catastale MS0063161 del 13/05/2011, indirizzo Strada

Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 Mq., superficie 11 Mq., rendita € Euro 41,47

N.C.T. Podenzana foglio [redacted] particella **1319**, qualità Seminati Arbor, classe 2, superficie catastale 4 mq, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01.

Per la quota indivisa di 1/7 un settimo: N.C.T. Podenzana, foglio [redacted] particella **713**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1246, reddito dominicale: € 4.5, reddito agrario: € 2.25.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis.

Servitù: Omissis e Omissis e per gli aventi causa, Omissis per sè e per gli aventi causa.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI per tutti i beni ad eccezione del terreno di cui al mappale 713

7 PREZZO

Prezzo da libero: **€uro 64.959,27**

Lotto: 2

Sub 16-sub 15 e quota di 1/7 del terreno mappale 713

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio [redacted] subalterno **16**, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

foglio [redacted] subalterno **15**, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 Mq., superficie 23 Mq., rendita € Euro 86,71

Per la quota indivisa di 1/7 un settimo: N.C.T. Podenzana, foglio [redacted] particella **713**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1246, reddito dominicale: € 4.5, reddito agrario: € 2.25.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis.

Servitù: Omissis e Omissis e per gli aventi causa, Omissis per sè e per gli aventi causa.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI per tutti i beni ad eccezione del terreno di cui al mappale 713

7 PREZZO

Prezzo da libero: €uro 59.815,77

Lotto: 3

Sub 11-sub 12 e quota di 1/7 del terreno mappale 713

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio [redacted] subalterno **11**, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

foglio [redacted] subalterno **12**, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 Mq., superficie 21 Mq., rendita € Euro 75,40

Per la quota indivisa di 1/7 un settimo: N.C.T. Podenzana, foglio [redacted] particella **713**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1246, reddito dominicale: € 4.5, reddito agrario: € 2.25.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis.

Servitù: Omissis e Omissis e per gli aventi causa, Omissis per sè e per gli aventi causa.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI per tutti i beni ad eccezione del terreno di cui al mappale 713

7 PREZZO

Prezzo da libero: €uro 80.933,06

Lotto: 4

Sub 10-sub 9 e quota di 1/7 del terreno mappale 713

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio [REDACTED], subalterno **10**, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

foglio [REDACTED] subalterno **9**, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 Mq., superficie 22 Mq., rendita € Euro 82,94

Per la quota indivisa di 1/7 un settimo: N.C.T. Podenzana, foglio [REDACTED] particella **713**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1246, reddito dominicale: € 4.5, reddito agrario: € 2.25.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis.

Servitù: Omissis e Omissis e per gli aventi causa, Omissis per sè e per gli aventi causa.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI per tutti i beni ad eccezione del terreno di cui al mappale 713

7 PREZZO

Prezzo da libero: **€uro 87.575,86**

Lotto: 5

Sub 4-sub 19 e quota di 1/7 del terreno mappale 713

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio [REDACTED] subalterno **4**, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 78, rendita € Euro 568,10

foglio [REDACTED] subalterno **19**, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S2, comune Podenzana, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 Mq., superficie 31 Mq., rendita € Euro 132,94

foglio [REDACTED] subalterno **2**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria BCNC

Per la quota indivisa di 1/7 un settimo: N.C.T. Podenzana, foglio [REDACTED] particella **713**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1246, reddito dominicale: € 4.5, reddito agrario: € 2.25.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis

Servitù: Omissis e per gli aventi causa, Omissis per sè e per gli aventi causa.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI per tutti i beni ad eccezione del terreno di cui al mappale 713

7 PREZZO

Prezzo da libero: **€uro 89.904,38**

Lotto: 6

Sub 7-sub 5 e quota di 1/7 del terreno mappale 713

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio [REDACTED] subalterno 7, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

foglio [REDACTED] subalterno 5, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 Mq., superficie 21 Mq., rendita € Euro 75,40

Per la quota indivisa di 1/7 un settimo: N.C.T. Podenzana, foglio [REDACTED] particella **713**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1246, reddito dominicale: € 4.5, reddito agrario: € 2.25.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis.

Servitù: Omissis e Omissis e per gli aventi causa, Omissis per sè e per gli aventi causa.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI per tutti i beni ad eccezione del terreno di cui al mappale 713

7 PREZZO

Prezzo da libero: **€uro 86.986,93**

Lotto: 7

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio [REDACTED] subalterno **8**, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1-T, comune Podenzana, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 77, rendita € Euro 568,10

foglio [REDACTED] subalterno **6**, scheda catastale **MS0063161 del 13/05/2011**, indirizzo Strada Provinciale Podenzana 14, piano S1, comune Podenzana, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 Mq., superficie 20 Mq., rendita € Euro 75,40

Per la quota indivisa di 1/7 un settimo: N.C.T. Podenzana, foglio [REDACTED] particella **713**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1246, reddito dominicale: € 4.5, reddito agrario: € 2.25.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis, Omissis.

Servitù: Omissis e Omissis e per gli aventi causa, Omissis per sè e per gli aventi causa.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI per tutti i beni ad eccezione del terreno di cui al mappale 713

7 PREZZO

Prezzo da libero: Euro 115.973,00

Allegati:

1. **Tav. O_Bis:** *Planimetria generale individuazione dei lotti (in sostituzione della precedente tav 0)*

Massa, 26 settembre 2019

L'esperto alla stima

GEOM. LUIGI CHIONI

Podenzana - Via del Gaggio
Provincia di MASSA CARRARA

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Computo metrico estimativo dei lavori necessari al completamento opere per l'unità immobiliare censita al sub. 17

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Data, 22/05/2019

IL TECNICO
Geom. Luigi Chioni

TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	ALL CANTIER	Allestimento di cantiere, compreso fornitura di box di cantiere, eventuale recinzione di cantiere, quadro elettrico, cartellonistica, pulizia del cantiere durante tutto il periodo delle lavorazioni. Compresa pulizia dell'area da rovi, arbusti etc che nel tempo sono cresciuti all'interno del lotto a seguito della sospensione delle lavorazioni. MISURAZIONI: SOMMANO a corpo	1.00				1,00	2 000,00	2 000,00
							1,00		
2	WC CHIMICO	Fornitura WC chimici portatile senza lavamani da posizionarsi all'interno dell'area di cantiere, per la durata di tutto lo stesso MISURAZIONI: SOMMANO a corpo	1.00				1,00	600,00	600,00
							1,00		
3	IMP RISCALD-GAS	Realizzazione impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20°C interni, costituito da: GRUPPO TERMICO MURALE A GAS per riscaldamento e produzione acqua calda con scambiatore istantaneo, avente una potenza utile per riscaldamento non inferiore al fabbisogno dell'impianto ed una potenza utile per acqua calda non inferiore a 23,3 KW; TUBO DI ADDUZIONE GAS dal contatore alla caldaia compreso la derivazione per alimentare la cucina a gas; DISTRIBUZIONE CON COLLETTORE E TUBI DI RAME di spessore minimo di mm 1; CASSETTA DI ALLOGGIAMENTO COLLETTORE CON SPORTELLO; RIVESTIMENTO ISOLANTE dei tubi; CORPI SCALDANTI a radiazione; TERMOSTATO AMBIENTE programmatore che consente la regolazione su almeno due livelli di temperatura nell'arco delle 24 ore; VALVOLE ED ACCESSORI necessari alla corretta installazione e funzionamento; IMPIANTO ELETTRICO per il collegamento del gruppo termico e del termostato. Il tutto fornito e posto in opera nel pieno rispetto delle vigenti normative. L'impianto è valutato in funzione della grandezza dell'unità immobiliare espressa in volume riscaldato al netto delle strutture murarie (pilastri, muri, tramezzi, ecc..). MISURAZIONI: SOMMANO a corpo	1.00				1,00	8 000,00	8 000,00
							1,00		
4	IMP ELETTR	Realizzazione dell'impianto elettrico, telefonico, tv/parabola. L'impianto sarà del tipo sottotraccia in conformità alle normative vigenti, con impianto di messa a terra costituito da treccia in rame diametro mm.35,00 e n°2 paline in acciaio zincato inserite nel terreno con sovrastante pozzetto e chiusino d'ispezione delle dimensioni interne di cm.40,00x40,00 in cls precompresso. L'impianto elettrico sarà sezionato su i due piani dell'immobile, verranno realizzati quadri elettrici al piano terra e al piano primo, i quadri comanderanno separatamente le linee elettriche delle prese, luci, linea cucina, luci esterne, citofono, cancello elettrico, linea caldaia oltre al differenziale e magnetotermici. Offerta comprensiva di tutto il materiale necessario a completare l'impianto e renderlo funzionante, compreso corrugati, fili, scatole, placche, interruttori, punti luce, punti antenna e palo tv/parabola. Rimane esclusa dall'offerta la							

TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE	
5	IMP IDRAUL	fornitura ed il montaggio di lampade e lampadari, antenna tv/parabola satellitare. MISURAZIONI: SOMMANO a corpo	1.00				1,00			
						1,00	7 000.00	7 000.00		
6	ASSISTENZA IMP	Realizzazione di impianto idraulico generale per rete idrica e sanitaria di distribuzione dell'acqua calda e fredda, completo di tubazioni di adduzione e scarico, sanitari e rubinetterie e quant'altro necessario a rendere il lavoro finito, per l'approvvigionamento di nr. 2 servizi igienici completi di lavabo, doccia, nr.1 cucina, nr.1 locale lavanderia. MISURAZIONI: SOMMANO a corpo	1.00				1,00			
						1,00	8 000.00	8 000.00		
7	INTONACI INT	Opere di assistenza muraria per la realizzazione degli impianti tecnologici, compreso apertura e chiusura tracce, muratura scatole, corugati, cassette di derivazione impianti. MISURAZIONI: SOMMANO a corpo				1,000	1,00			
						1,00	3 000.00	3 000.00		
8	MASSETTO	Intonaco civile per interni da realizzarsi con malta bastarda di cemento di spessore minimo 2 cm e velo, completo di sottofondo in malta di cemento e rete plastificata in corrispondenza delle strutture in c.a. fissata con appositi collanti, compresa finitura degli smussi, lesene e spigoli, compresi ponteggi e muratura di scatole porta frutti per l'esecuzione dell'impianto elettrico. Il velo sarà realizzato mediante stesura di intonachino di grassello dato con due passate tirato al fine e rifinito alla lama, dato in opera compreso l'onere dei ponteggi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, pronta per la tinteggiatura. MISURAZIONI: Lavanderia - pareti Lavanderia - soffitto Rip - pareti Bagno piano interr - soffitto Bagno piano terra - soffitto Disimpegno - pareti Disimpegno - soffitto Camera - pareti Camera - soffitto Cucina soggiorno - pareti Cucina soggiorno - parete sopra rivestimento Cucina soggiorno - soffitto		27,00		2,700	72,90			
		41.85	6,30		2,700	41,85				
		4.00				4,00				
		4.73				4,73				
			12,30		2,700	33,21				
		4.70				4,70				
			9,54		2,700	25,76				
		14.00				14,00				
			9,00		2,700	24,30				
			6,65		1,000	6,65				
		14.73				14,73				
						263,84	16,00	4 221.44		
			Esecuzione di massetto isolante realizzato in conglomerato cementizio alleggerito con argilla espansa tipo "Leca" e polistirolo spessore cm 7, dosato a q 3 di cemento R325 per m³ 0,300 di sabbia e m³ 0,900 di inerte leggero, tirato a regolo, ad inglobare le tubazioni degli impianti tecnici, posto in opera per piano di posa di pavimentazione di marmo o ceramica (a discrezione della committenza), compresi tutti gli oneri per dare il lavoro finito a regola d'arte MISURAZIONI: Lavanderia Ripostiglio Bagno piano interr	41.85				41,85		
			2.16				2,16			
	4.00				4,00					

TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
9	PAVIMENTI INTERNI	Bagno piano terra	4.73				4,73		
		Camera	14.00				14,00		
		Cucina soggiorno	14.73				14,73		
		SOMMANO m²					81,47	19,00	1 547.93
		Fornitura e Posa in opera di pavimentazione in mattonelle di marmo o di monocottura, grès porcellanato o Klinker antigelive e antisdrucciolo per interno (a discrezione della committenza), compreso letto di malta, sigillatura con boiaccia di cemento bianco o colorato, stilatura dei giunti, tagli, sfridi, pulizia finale con segatura, e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.							
		MISURAZIONI:							
		Lavanderia	41.85				41,85		
		Ripostiglio	2.16				2,16		
		Bagno piano interr	4.00				4,00		
		Bagno piano terra	4.73				4,73		
Camera	14.00				14,00				
Cucina soggiorno	14.73				14,73				
SOMMANO m²					81,47	40,00	3 258.80		
10	RIVESTIMENTI	Fornitura e posa in opera di rivestimenti in piastrelle di ceramica, compreso manovalanza, materiali di allettamento e finitura, colla, boiaccatura, tagli, sfridi, pulizia con segatura di legno e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.							
		MISURAZIONI:							
		Bagno interrato		9,60		2,700	25,92		
		Bagno piano terra		8,90		2,700	24,03		
		Cucina		6,65		1,700	11,31		
SOMMANO					61,26	50,00	3 063.00		
11	PORTE INTERNE	Fornitura e posa in opera di porte interne complete, incluso controtelaio in legno, da montare su muratura di laterizi, gas beton, cartongesso, realizzata come di seguito specificato:							
		ANTA tamburata spessore mm 35/45 con intelaiaturain legno abete stagionato, nido d'ape a celle esagonali dim 25 mm, supporti medium density sp 4 mm, laminato plastico sp 0,9 mm, bordo abs 2 mm sui quattro lati con angolo smussato, serratura patent con maniglia su rosetta in resina nera.							
		STIPITE in multistrato sp mm 40 con battuta, impiallacciato legno, tinto e lucidato, con guarnizione perimetrale nera, con 3 cerniere alluminio con boccole in nylon, completo di cornici telescopiche in multistrato mm 10x70, impiallacciate legno, tinto e lucidato.							
		MISURAZIONI:							
Numero di porte interne - piano interrato				2,000	2,00				
Numero di porte interne - piano terra				3,000	3,00				
SOMMANO					5,00	300,00	1 500.00		
12	BATTISCOPIA	Fornitura e Posa in opera di zoccolino battiscopa in legno o ceramica o marmo tipo Carrara di altezza pari ad 8 ÷ 10 cm e spessore 1 cm, misure libere a correre per tutto il perimetro interno dei vani.							
		MISURAZIONI:							
		Lavanderia - pareti		27,00			27,00		
		Rip - pareti		6,30			6,30		
		Disimpegno - pareti		12,30			12,30		
		Camera - pareti		9,54			9,54		
		Cucina soggiorno - pareti		9,00			9,00		
SOMMANO m					64,14	15,00	962,10		

TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
13	SCALA INTERNA	Fornitura e posa in opera di scala interna modulare di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, compreso: corrimano, pianerottolo, balaustra a protezione dell'apertura e quant'altro necessario a rendere l'opera completa a regola d'arte. MISURAZIONI: SOMMANO a corpo				1,000	1,00		
							1,00	2 500,00	2 500,00
14	FINESTRE PORTFIN	Fornitura e posa di infisso esterno alluminio a taglio termico ad una o più ante apribili, compreso controtelaio e ferramenta e quant'altro necessario a dare il prodotto finito a regola d'arte. MISURAZIONI: portafinestra lavanderia 2 ante porta finestra fissa lavanderia finestra ripostiglio finestra ripostiglio finestra bagno interrato finestra camera porta finestra cucina porta finestra bagno pt SOMMANO m2	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 2.00 1.00		1,300 0,800 0,500 0,700 0,700 0,600 0,800 0,700	2,200 2,200 0,700 0,500 0,500 0,600 2,200 2,200	2,86 1,76 0,35 0,35 0,35 0,36 3,52 1,54		
							11,09	600,00	6 654,00
15	TINTEGGIATURA INTERNA	Tinteggiatura a tempera fine lavabile per interni a due mani su intonaco civile del colore indicato dalla Direzione Lavori (uno o più colori) previa prima mano di stabilizzante, compresi ponteggi e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. MISURAZIONI: Lavanderia - pareti Lavanderia - soffitto Rip - pareti Bagno piano interr - soffitto Bagno piano terra - soffitto Disimpegno - pareti Disimpegno - soffitto Camera - pareti Camera - soffitto Cucina soggiorno - pareti Cucina soggiorno - parete sopra rivestimento Cucina soggiorno - soffitto SOMMANO	41.85 4.00 4.73 4.70 14.00 14.73	27,00 6,30		2,700 2,700	72,90 41,85 17,01 4,00 4,73 33,21 4,70 25,76 14,00 24,30 6,65 14,73		
							263,84	6,50	1 714,96
16	MANUTENZIONE ORDINARIA RECINZIONE	Opere di manutenzione ordinaria da effettuarsi sulla recinzione esistente e sul cancello pedonale di accesso. MISURAZIONI: SOMMANO a corpo				1,000	1,00		
							1,00	700,00	700,00
17	INTERRAMENTO	Sistemazione esterna dell'area, mediante opere di movimentazione terra finalizzata alla riprofilatura delle balze esistenti, atte a rendere interrata la porzione di scannafosso laterale posto in prosecuzione esterna del ripostiglio interrato, il tutto secondo i grafici di progetto autorizzati. MISURAZIONI: Superficie del lotto SOMMANO a corpo	1.00				1,00		
							1,00	1 500,00	1 500,00
18	SISTEMAZIONE ESTERNA	Sistemazione esterna dell'area, mediante opere di piccola movimentazione terra finalizzata alla riprofilatura delle balze esistenti, a mano o con piccoli mezzi meccanici, opere di giardinaggio, pulizia e semina finale del lotto a prato.							

TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
		MISURAZIONI: Superficie del lotto	319.00				319,00		
		SOMMANO m2					319,00	8,00	2 552.00
		TOTALE euro							58 774.23

Podenzana - Via del Gaggio
Provincia di MASSA CARRARA

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Computo metrico estimativo dei lavori necessari al completamento opere per l'unità immobiliare censita al sub. 16

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Data, 22/05/2019

IL TECNICO
Geom. Luigi Chioni

TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	ALL CANTIER	<p>Allestimento di cantiere, compreso fornitura di box di cantiere, eventuale recinzione di cantiere, quadro elettrico, cartellonistica, pulizia del cantiere durante tutto il periodo delle lavorazioni. Compresa pulizia dell'area da rovi, arbusti etc che nel tempo sono cresciuti all'interno del lotto a seguito della sospensione delle lavorazioni.</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO a corpo</p>	1.00				1,00		
							1,00	2 000,00	2 000,00
2	WC CHIMICO	<p>Fornitura WC chimici portatili senza lavamani da posizionarsi all'interno dell'area di cantiere, per la durata di tutto lo stesso</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO a corpo</p>	1.00				1,00		
							1,00	600,00	600,00
3	IMP RISCALD-GAS	<p>Realizzazione impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20°C interni, costituito da: GRUPPO TERMICO MURALE A GAS per riscaldamento e produzione acqua calda con scambiatore istantaneo, avente una potenza utile per riscaldamento non inferiore al fabbisogno dell'impianto ed una potenza utile per acqua calda non inferiore a 23,3 KW; TUBO DI ADDUZIONE GAS dal contatore alla caldaia compreso la derivazione per alimentare la cucina a gas; DISTRIBUZIONE CON COLLETTORE E TUBI DI RAME di spessore minimo di mm 1; CASSETTA DI ALLOGGIAMENTO COLLETTORE CON SPORTELLO; RIVESTIMENTO ISOLANTE dei tubi; CORPI SCALDANTI a radiazione; TERMOSTATO AMBIENTE programmatore che consente la regolazione su almeno due livelli di temperatura nell'arco delle 24 ore; VALVOLE ED ACCESSORI necessari alla corretta installazione e funzionamento; IMPIANTO ELETTRICO per il collegamento del gruppo termico e del termostato. Il tutto fornito e posto in opera nel pieno rispetto delle vigenti normative. L'impianto è valutato in funzione della grandezza dell'unità immobiliare espressa in volume riscaldato al netto delle strutture murarie (pilastri, muri, tramezzi, ecc..).</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO a corpo</p>	1.00				1,00		
							1,00	8 000,00	8 000,00
4	IMP ELETTR	<p>Realizzazione dell' impianto elettrico, telefonico, tv/parabola. L'impianto sarà del tipo sottotraccia in conformità alle normative vigenti, con impianto di messa a terra costituito da treccia in rame diametro mm.35,00 e n°2 paline in acciaio zincato inserite nel terreno con sovrastante pozzetto e chiusino d'ispezione delle dimensioni interne di cm.40,00x40,00 in cls precompresso. L'impianto elettrico sarà sezionato su i due piani dell'immobile, verranno realizzati quadri elettrici al piano terra e al piano primo, i quadri comanderanno separatamente le linee elettriche delle prese, luci, linea cucina, luci esterne, citofono, cancello elettrico, linea caldaia oltre al differenziale e magnetotermici. Offerta comprensiva di tutto il materiale necessario a completare l'impianto e renderlo funzionante,</p>							

TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
5	IMP IDRAUL	compreso corugati, fili, scatole, placche, interruttori, punti luce, punti antenna e palo tv/parabola. Rimane esclusa dall'offerta la fornitura ed il montaggio di lampade e lampadari, antenna tv/parabola satellitare. MISURAZIONI:	1.00				1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	7 000.00	7 000.00
6	ASSISTENZA IMP	Realizzazione di impianto idraulico generale per rete idrica e sanitaria di distribuzione dell'acqua calda e fredda, completo di tubazioni di adduzione e scarico, sanitari e rubinetteria e quant'altro necessario a rendere il lavoro finito, per l'approvvigionamento di nr. 2 servizi igienici completi di lavabo, doccia, nr.1 cucina, nr.1 locale lavanderia. MISURAZIONI:	1.00				1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	8 000.00	8 000.00
7	INTONACI INT	Opere di assistenza muraria per la realizzazione degli impianti tecnologici, compreso apertura e chiusura tracce, muratura scatole, corugati, cassette di derivazione impianti. MISURAZIONI:				1,000	1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	3 000.00	3 000.00
8	MASSETTO	Intonaco civile per interni da realizzarsi con malta bastarda di cemento di spessore minimo 2 cm e velo, completo di sottofondo in malta di cemento e rete plastificata in corrispondenza delle strutture in c.a. fissata con appositi collanti, compresa finitura degli smussi, lesene e spigoli, compresi ponteggi e muratura di scatole portafrutti per l'esecuzione dell'impianto elettrico. Il velo sarà realizzato mediante stesura di intonachino di grassello dato con due passate tirato al fine e rifinito alla lama, dato in opera compreso l'onere dei ponteggi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, pronta per la tinteggiatura. MISURAZIONI:							
		Lavanderia - pareti		27,00		2,700	72,90		
		Lavanderia - soffitto	41.85				41,85		
		Rip - pareti		6,30		2,700	17,01		
		Bagno piano interr - soffitto	4.00				4,00		
		Bagno piano terra - soffitto	4.73				4,73		
		Disimpegno - pareti		12,30		2,700	33,21		
		Disimpegno - soffitto	4.70				4,70		
		Camera - pareti		9,54		2,700	25,76		
		Camera - soffitto	14.00				14,00		
		Cucina soggiorno - pareti		9,00		2,700	24,30		
		Cucina soggiorno - parete sopra rivestimento		6,65		1,000	6,65		
		Cucina soggiorno - soffitto	14.73				14,73		
SOMMANO m2						263,84	16,00	4 221.44	
		Esecuzione di massetto isolante realizzato in conglomerato cementizio alleggerito con argilla espansa tipo "Leca" e polistirolo spessore cm 7, dosato a q 3 di cemento R325 per m³ 0,300 di sabbia e m³ 0,900 di inerte leggero, tirato a regolo, ad inglobare le tubazioni degli impianti tecnici, posto in opera per piano di posa di pavimentazione di marmo o ceramica (a discrezione della committenza), compresi tutti gli oneri per dare il lavoro finito a regola d'arte							

TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
9	PAVIMENTI INTERNI	MISURAZIONI: Lavanderia Ripostiglio Bagno piano interr Bagno piano terra Camera Cucina soggiorno	41.85				41,85	19,00	1 547.93
		SOMMANO m ²				81,47			
10	RIVESTIMENTI	Fornitura e Posa in opera di pavimentazione in mattonelle di marmo o di monocottura, grès porcellanato o Klinker antigelive e antisdrucciolo per interno (a discrezione della committenza), compreso letto di malta, sigillatura con boiaccia di cemento bianco o colorato, stilatura dei giunti, tagli, sfridi, pulizia finale con segatura, e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.	41.85				41,85	40,00	3 258.80
		MISURAZIONI: Lavanderia Ripostiglio Bagno piano interr Bagno piano terra Camera Cucina soggiorno	2.16				2,16		
11	PORTE INTERNE	Fornitura e posa in opera di rivestimenti in piastrelle di ceramica, compreso manovalanza, materiali di allettamento e finitura, colla, boiaccatura, tagli, sfridi, pulizia con segatura di legno e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.	4.00				4,00	50,00	3 063.00
		MISURAZIONI: Bagno interrato Bagno piano terra Cucina	4.73	9,60		2,700	4,73		
12	BATTISCOPIA	Fornitura e posa in opera di porte interne complete, incluso controtelaio in legno, da montare su muratura di laterizi, gas beton, cartongesso, realizzata come di seguito specificato: ANTA tamburata spessore mm 35/45 con intelaiatura in legno abete stagionato, nido d'ape a celle esagonali dim 25 mm, supporti medium density sp 4 mm, laminato plastico sp 0,9 mm, bordo abs 2 mm sui quattro lati con angolo smussato, serratura patent con maniglia su rosetta in resina nera. STIPITE in multistrato sp mm 40 con battuta, impiallacciato legno, tinto e lucidato, con guarnizione perimetrale nera, con 3 cerniere alluminio con boccole in nylon, completo di cornici telescopiche in multistrato mm 10x70, impiallacciate legno, tinto e lucidato.	14.00				14,00	300,00	1 500.00
		MISURAZIONI: Numero di porte interne - piano interrato Numero di porte interne - piano terra	14.73	8,90		2,700	14,73		
		MISURAZIONI: Lavanderia - pareti Rip - pareti	27,00	6,30			27,00		
		SOMMANO				61,26			

TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
13	SCALA INTERNA	Disimpegno - pareti		12,30			12,30		
		Camera - pareti		9,54			9,54		
		Cucina soggiorno - pareti		9,00			9,00		
		SOMMANO m				64,14	15,00	962,10	
		Fornitura e posa in opera di scala interna modulare di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, compreso: corrimano, pianerottolo, balaustra a protezione dell'apertura e quant'altro necessario a rendere l'opera completa a regola d'arte.							
		MISURAZIONI:							
					1,000	1,00			
		SOMMANO a corpo				1,00	2 500,00	2 500,00	
14	FINESTR E PORTFIN	Fornitura e posa di infisso esterno alluminio a taglio termico ad una o più ante apribili, compreso controtelaio e ferramenta e quant'altro necessario a dare il prodotto finito a regola d'arte.							
		MISURAZIONI:							
		portafinestra lavanderia 2 ante	1.00		1,300	2,200	2,86		
		porta finestra fissa lavanderia	1.00		0,800	2,200	1,76		
		finestra ripostiglio	1.00		0,500	0,700	0,35		
		finestra ripostiglio	1.00		0,700	0,500	0,35		
		finestra bagno interrato	1.00		0,700	0,500	0,35		
		finestra camera	1.00		0,600	0,600	0,36		
		porta finestra cucina	2.00		0,800	2,200	3,52		
		porta finestra bagno pt	1.00		0,700	2,200	1,54		
		SOMMANO m2				11,09	600,00	6 654,00	
15	TINTEGGIATUR A INTERN	Tinteggiatura a tempera fine lavabile per interni a due mani su intonaco civile del colore indicato dalla Direzione Lavori (uno o più colori) previa prima mano di stabilizzante, compresi ponteggi e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.							
		MISURAZIONI:							
		Lavanderia - pareti		27,00		2,700	72,90		
		Lavanderia - soffitto	41.85				41,85		
		Rip - pareti		6,30		2,700	17,01		
		Bagno piano interr - soffitto	4.00				4,00		
		Bagno piano terra - soffitto	4.73				4,73		
		Disimpegno - pareti		12,30		2,700	33,21		
		Disimpegno - soffitto	4.70				4,70		
		Camera - pareti		9,54		2,700	25,76		
		Camera - soffitto	14.00				14,00		
		Cucina soggiorno - pareti		9,00		2,700	24,30		
		Cucina soggiorno - parete sopra rivestimento		6,65		1,000	6,65		
		Cucina soggiorno - soffitto	14.73				14,73		
		SOMMANO				263,84	6,50	1 714,96	
16	MAN STR-ORD RECINZ	Opere di manutenzione ordinaria da effettuarsi sulla recinzione esistente e sul cancello pedonale di accesso.							
		MISURAZIONI:							
					1,000	1,00			
		SOMMANO a corpo				1,00	700,00	700,00	
17	INTERRAMENTO	Sistemazione esterna dell'area, mediante opere di movimentazione terra finalizzata alla riprofilatura delle balze esistenti, atte a rendere interrata la porzione di scannafosso laterale posto in prosecuzione esterna del ripostiglio interrato, il tutto secondo i grafici di progetto autorizzati.							
		MISURAZIONI:							
		Superficie del lotto	1.00				1,00		

Podenzana - Via del Gaggio
Provincia di MASSA CARRARA

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Computo metrico estimativo dei lavori necessari al completamento opere per l'unità immobiliare censita al sub. 11

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Data, 22/05/2019

IL TECNICO
Geom. Luigi Chioni

TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	ALL CANTIER	<p>Allestimento di cantiere, compreso fornitura di box di cantiere, eventuale recinzione di cantiere, quadro elettrico, cartellonistica, pulizia del cantiere durante tutto il periodo delle lavorazioni. Compresa pulizia dell'area da rovi, arbusti etc che nel tempo sono cresciuti all'interno del lotto a seguito della sospensione delle lavorazioni.</p> <p>MISURAZIONI:</p>	1,00				1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	2 000,00	2 000,00
2	WC CHIMICO	<p>Fornitura WC chimici portatili senza lavamani da posizionarsi all'interno dell'area di cantiere, per la durata di tutto lo stesso</p> <p>MISURAZIONI:</p>	1,00				1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	600,00	600,00
3	VERIF UL IMP RIS-GAS	<p>Verifica dell'impianto di riscaldamento esistente sottotraccia a termosifoni e dell'impianto gas, compresa la realizzazione di qualche modifica ove necessaria e la fornitura ed installazione di nuova caldaia murale da esterno dei corpi scaldanti a radiazione e termostati, il tutto fornito e posto in opera nel pieno rispetto delle normative vigenti.</p> <p>MISURAZIONI:</p>	1,00				1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	4 000,00	4 000,00
4	VERIF-ULTIM IMP ELET	<p>Ultimazione dell'impianto elettrico, telefonico, tv/parabola esistente sottotraccia, previa verifica dell'esistente, compresa la verifica dell'impianto di messa a terra. L'offerta è comprensiva di tutto il materiale necessario a completare l'impianto e renderlo funzionante, compreso corugati, fili, scatole, placche, interruttori, punti luce, punti antenna e palo tv/parabola. Rimane esclusa dall'offerta la fornitura ed il montaggio di lampade e lampadari, antenna tv/parabola satellitare.</p> <p>MISURAZIONI:</p>	1,00				1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	3 500,00	3 500,00
5	ULTIM IMP IDR	<p>Ultimazione dell'impianto idraulico generale generale per rete idrica e sanitaria di distribuzione dell'acqua calda e fredda, previa verifica dell'esistente, completo di tubazioni di adduzione e scarico, inclusa la fornitura e posa di sanitari e rubinetteria, e quant'altro necessario a rendere il lavoro finito, per l'approvvigionamento di nr. 2 servizi igienici completi di lavabo, doccia, nr.1 locale lavanderia. L'offerta comprende anche la realizzazione degli impianti di servizio della cucina al piano terra.</p> <p>MISURAZIONI:</p>	1,00				1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	3 000,00	3 000,00
6	ASSISTENZA IMP	<p>Opere di assistenza muraria per la realizzazione degli impianti tecnologici, compreso apertura e chiusura tracce, muratura scatole, corugati, cassette di derivazione impianti (gli impianti</p>							

TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
7	RICERCA PUNTO INFIL	risultano già passati sottotraccia nelle pareti, eventuali opere di assistenza potrebbero essere necessarie in caso ci fossero delle ostruzioni nelle linee esistenti e/o modifiche da compiere). MISURAZIONI: SOMMANO a corpo				1,000	1,00		
						1,00	1 500,00	1 500,00	
8	RIPR INTONACO	Ricerca e ripristino del punto di infiltrazione mediante piccole opere di scavo, pulizia, raschiamento e successiva chiusura con prodotti specifici del punto di infiltrazione delle acque meteoriche che hanno causato l'ammalorarsi delle pareti interne, compreso ogni altro onere e/o accessorio per dare il lavoro finito a regola d'arte. MISURAZIONI: SOMMANO a corpo	1.00				1,00		
						1,00	1 500,00	1 500,00	
9	PAVIMENTI INTERNI	Rispristino intonaco interno ammalorato a seguito di infiltrazioni meteoriche, previa spicchettatura e rinzafo delle parti distaccate e successiva ripresa con con malta bastarda di cemento di spessore minimo 2 cm e velo, completo di sottofondo in malta di cemento e rete plastificata in corrispondenza delle strutture in c.a. fissata con appositi collanti, compresa finitura degli smussi, lesene e spigoli, compresi ponteggi e muratura di scatole portafrutti per l'esecuzione dell'impianto elettrico. Il velo sarà realizzato mediante stesura di intonachino di grassello dato con due passate tirato al fine e rifinito alla lama, dato in opera compreso l'onere dei ponteggi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, pronta per la tinteggiatura. MISURAZIONI: Percentuale di superficie stimata sul totale 10%	263.84			0,100	26,38		
						26,38	16,00	422,08	
10	RIVESTIMENTI	Fornitura e Posa in opera di pavimentazione in mattonelle di marmo o di monocottura, grès porcellanato o Klinker antigelive e antisdrucciolo per interno (a discrezione della committenza), compreso letto di malta, sigillatura con boiaccia di cemento bianco o colorato, stilatura dei giunti, tagli, sfridi, pulizia finale con segatura, e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. MISURAZIONI: Lavanderia Ripostiglio Bagno piano interr Bagno piano terra Camera Cucina soggiorno	41.85 2.16 4.00 4.73 14.00 14.73				41,85 2,16 4,00 4,73 14,00 14,73		
						81,47	40,00	3 258,80	
		Fornitura e posa in opera di rivestimenti in piastrelle di ceramica, compreso manovalanza, materiali di allettamento e finitura, colla, boiaccatura, tagli, sfridi, pulizia con segatura di legno e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. MISURAZIONI: Bagno interrato Bagno piano terra Cucina		9,60 8,90 6,65		2,700 2,700 1,700	25,92 24,03 11,31		

TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
		SOMMANO					61,26	50,00	3 063.00
11	PORTE INTERNE	<p>Fornitura e posa in opera di porte interne complete, incluso controtelaio in legno, da montare su muratura di laterizi, gas beton, cartongesso, realizzata come di seguito specificato:</p> <p>ANTA tamburata spessore mm 35/45 con intelaiaturain legno abete stagionato, nido d'ape a celle esagonali dim 25 mm, supporti medium density sp 4 mm, laminato plastico sp 0,9 mm, bordo abs 2 mm sui quattro lati con angolo smussato, serratura patent con maniglia su rosetta in resina nera.</p> <p>STIPITE in multistrato sp mm 40 con battuta, impiallacciato legno, tinto e lucidato, con guarnizione perimetrale nera, con 3 cerniere alluminio con boccole in nylon, completo di cornici telescopiche in multistrato mm 10x70, impiallacciate legno, tinto e lucidato.</p> <p>MISURAZIONI: Numero di porte interne - piano interrato 2,000 2,00 Numero di porte interne - piano terra 3,000 3,00</p>							
		SOMMANO					5,00	300,00	1 500.00
12	BATTISCOPIA	<p>Fornitura e Posa in opera di zoccolino battiscopa in legno o ceramica o marmo tipo Carrara di altezza pari ad 8 ÷ 10 cm e spessore 1 cm, misure libere a correre per tutto il perimetro interno dei vani.</p> <p>MISURAZIONI: Lavanderia - pareti 27,00 27,00 Rip - pareti 6,30 6,30 Disimpegno - pareti 12,30 12,30 Camera - pareti 9,54 9,54 Cucina soggiorno - pareti 9,00 9,00</p>							
		SOMMANO m					64,14	15,00	962,10
13	SCALA INTERNA	<p>Fornitura e posa in opera di scala interna modulare di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, compreso: corrimano, pianerottolo, balaustra a protezione dell'apertura e quant'altro necessario a rendere l'opera completa a regola d'arte.</p> <p>MISURAZIONI:</p>							
		SOMMANO a corpo					1,00	1,00	
							1,00	2 500.00	2 500.00
14	TINTEGGIATURA INTERN	<p>Tinteggiatura a tempera fine lavabile per interni a due mani pareti già tinteggiate al civile del colore indicato dalla Direzione Lavori (uno o più colori) previa raschiatura dell'esistente e prima mano di stabilizzante, compresi ponteggi e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p> <p>MISURAZIONI: Lavanderia - pareti 27,00 2,700 72,90 Lavanderia - soffitto 41.85 41,85 Rip - pareti 6,30 2,700 17,01 Bagno piano interr - soffitto 4.00 4,00 Bagno piano terra - soffitto 4.73 4,73 Disimpegno - pareti 12,30 2,700 33,21 Disimpegno - soffitto 4.70 4,70 Camera - pareti 9,54 2,700 25,76 Camera - soffitto 14.00 14,00 Cucina soggiorno - pareti 9,00 2,700 24,30 Cucina soggiorno - parete sopra rivestimento 6,65 1,000 6,65 Cucina soggiorno - soffitto 14.73 14,73</p>							
		SOMMANO					263,84	6,50	1 714.96

TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
15	MAN STR-ORD RECINZ	Opere di manutenzione ordinaria da effettuarsi sulla recinzione esistente e sul cancello in ferro di accesso. MISURAZIONI: SOMMANO a corpo				1,000	1,00		
							1,00	700,00	700,00
16	INTERRAMENTO	Sistemazione esterna dell'area, mediante opere di movimentazione terra finalizzata alla riprofilatura delle balze esistenti, atte a rendere interrata la porzione di scannafosso laterale posto in prosecuzione esterna del ripostiglio interrato, il tutto secondo i grafici di progetto autorizzati. MISURAZIONI: Superficie del lotto SOMMANO a corpo	1.00				1,00		
							1,00	1 500,00	1 500,00
17	SISTEMAZIONE ESTERNA	Sistemazione esterna dell'area, mediante opere di movimentazione terra finalizzata alla riprofilatura delle balze esistenti, da eseguirsi a mano o con piccoli mezzi meccanici, opere di giardinaggio, pulizia e semina finale del lotto a prato. MISURAZIONI: Superficie del lotto SOMMANO m2	50.00				50,00		
							50,00	20,00	1 000,00
		TOTALE euro							32 720.94

Podenzana - Via del Gaggio
Provincia di MASSA CARRARA

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Computo metrico estimativo dei lavori necessari al completamento opere per l'unità immobiliare censita al sub. 10

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Data, 22/05/2019

IL TECNICO
Geom. Luigi Chioni

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	ALL CANTIER	<p>Allestimento di cantiere, compreso fornitura di box di cantiere, eventuale recinzione di cantiere, quadro elettrico, cartellonistica, pulizia del cantiere durante tutto il periodo delle lavorazioni. Compresa pulizia dell'area da rovi, arbusti etc che nel tempo sono cresciuti all'interno del lotto a seguito della sospensione delle lavorazioni.</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO a corpo</p>	1.00				1,00		
							1,00	2 000,00	2 000,00
2	WC CHIMICO	<p>Fornitura WC chimici portatile senza lavamani da posizionarsi all'interno dell'area di cantiere, per la durata di tutto lo stesso</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO a corpo</p>	1.00				1,00		
							1,00	600,00	600,00
3	Soff cucina	<p>Realizzazione soffitto a botte locale cucina al piano terra, secondo quanto previsto dai grafici di progetto</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO a corpo</p>	1.00				1,00		
							1,00	1 800,00	1 800,00
4	VERIF UL IMP RIS-GAS	<p>Verifica dell'impianto di riscaldamento esistente a pavimento e dell'impianto gas, compresa la realizzazione di qualche modifica ove necessaria e la fornitura e installazione di nuova caldaia murale da esterno, il tutto fornito e posto in opera nel pieno rispetto delle normative vigenti.</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO a corpo</p>	1.00				1,00		
							1,00	3 500,00	3 500,00
5	VERIF-ULTIM IMP ELET	<p>Ultimazione dell' impianto elettrico, telefonico, tv/parabola esistente sottotraccia, previa verifica dell'esistente, compresa la verifica dell' impianto di messa a terra . L'offerta è comprensiva di tutto il materiale necessario a completare l'impianto e renderlo funzionante, compreso corrugati, fili, scatole, placche, interruttori, punti luce, punti antenna e palo tv/parabola. Rimane esclusa dall'offerta la fornitura ed il montaggio di lampade e lampadari, antenna tv/parabola satellitare.</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO a corpo</p>	1.00				1,00		
							1,00	2 500,00	2 500,00
6	ULTIM IMP IDR	<p>Ultimazione dell'impianto idraulico generale generale per rete idrica e sanitaria di distribuzione dell'acqua calda e fredda, previa verifica dell'esistente, completo di tubazioni di adduzione e scarico, inclusa la fornitura e posa di sanitari e rubinetteria, e quant'altro necessario a rendere il lavoro finito, per l'approvvigionamento di nr. 2 servizi igienici completi di lavabo, doccia, nr.1 locale lavanderia. L'offerta comprende anche la realizzazione dell'impianto di adduzione e scarico della cucina al piano terra.</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO a corpo</p>	1.00				1,00		
							1,00	3 000,00	3 000,00
7	ASSISTENZA IMP	<p>Opere di assistenza muraria per la realizzazione degli impianti tecnologici, compreso apertura e</p>							

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
8	RICERCA PUNTO INFIL	chiusura tracce, muratura scatole, corrugati, cassette di derivazione impianti (gli impianti risultano già passati sottotraccia nelle pareti, eventuali opere di assistenza potrebbero essere necessarie in caso ci fossero delle ostruzioni nelle linee esistenti e/o modifiche da compiere). MISURAZIONI:				1,000	1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	1 500,00	1 500,00
9	RIPR INTONACO	Ricerca e ripristino del punto di infiltrazione mediante piccole opere di scavo, pulizia, raschiamento e successiva chiusura con prodotti specifici del punto di infiltrazione delle acque meteoriche che hanno causato l'ammalorarsi delle pareti interne, compreso ogni altro onere e/o accessorio per dare il lavoro finito a regola d'arte. MISURAZIONI:	1.00				1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	1 500,00	1 500,00
10	PAVIMENTI INTERNI	Rispristino intonaco interno ammalorato a seguito di infiltrazioni meteoriche, previa spicchettatura e rinzafo delle parti distaccate e successiva ripresa con con malta bastarda di cemento di spessore minimo 2 cm e velo, completo di sottofondo in malta di cemento e rete plasticata in corrispondenza delle strutture in c.a. fissata con appositi collanti, compresa finitura degli smussi, lesene e spigoli, compresi ponteggi e muratura di scatole portafrutti per l'esecuzione dell'impianto elettrico. Il velo sarà realizzato mediante stesura di intonachino di grassello dato con due passate tirato al fine e rifinito alla lama, dato in opera compreso l'onere dei ponteggi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, pronta per la tinteggiatura. MISURAZIONI: Percentuale di superficie stimata sul totale 15%	263,84			0,150	39,58		
		SOMMANO m2					39,58	16,00	633,28
11	RIVESTIMENT I	Fornitura e Posa in opera di pavimentazione in mattonelle di marmo o di monocottura, grès porcellanato o Klinker antigelive e antisdrucciolo per interno (a discrezione della committenza), compreso letto di malta, sigillatura con boiaccia di cemento bianco o colorato, stilatura dei giunti, tagli, sfridi, pulizia finale con segatura, e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. MISURAZIONI: Lavanderia Ripostiglio Bagno piano interr Bagno piano terra Camera Cucina soggiorno	41,85 2,16 4,00 4,73 14,00 14,73				41,85 2,16 4,00 4,73 14,00 14,73		
		SOMMANO m2					81,47	40,00	3 258,80
				9,60		2,700	25,92		
				8,90		2,700	24,03		
				6,65		1,700	11,31		

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
		SOMMANO					61,26	50,00	3 063,00
12	PORTE INTERNE	<p>Fornitura e posa in opera di porte interne complete, incluso controtelaio in legno, da montare su muratura di laterizi, gas beton, cartongesso, realizzata come di seguito specificato:</p> <p>ANTA tamburata spessore mm 35/45 con intelaiatura in legno abete stagionato, nido d'ape a celle esagonali dim 25 mm, supporti medium density sp 4 mm, laminato plastico sp 0,9 mm, bordo abs 2 mm sui quattro lati con angolo smussato, serratura patent con maniglia su rosetta in resina nera.</p> <p>STIPITE in multistrato sp mm 40 con battuta, impiallacciato legno, tinto e lucidato, con guarnizione perimetrale nera, con 3 cerniere alluminio con boccole in nylon, completo di cornici telescopiche in multistrato mm 10x70, impiallacciate legno, tinto e lucidato.</p> <p>MISURAZIONI: Numero di porte interne - piano interrato 2,000 2,00 Numero di porte interne - piano terra 3,000 3,00</p>							
		SOMMANO					5,00	300,00	1 500,00
13	BATTISCOPA	<p>Fornitura e Posa in opera di zoccolino battiscopa in legno o ceramica o marmo tipo Carrara di altezza pari ad 8 ÷ 10 cm e spessore 1 cm, misure libere a correre per tutto il perimetro interno dei vani.</p> <p>MISURAZIONI: Lavanderia - pareti 27,00 27,00 Rip - pareti 6,30 6,30 Disimpegno - pareti 12,30 12,30 Camera - pareti 9,54 9,54 Cucina soggiorno - pareti 9,00 9,00</p>							
		SOMMANO m					64,14	15,00	962,10
14	SCALA INTERNA	<p>Fornitura e posa in opera di scala interna modulare di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, compreso: corrimano, pianerottolo, balaustra a protezione dell'apertura e quant'altro necessario a rendere l'opera completa a regola d'arte.</p> <p>MISURAZIONI:</p>							
		SOMMANO a corpo					1,00	2 500,00	2 500,00
15	TINTEGGIATURA INTERNA	<p>Tinteggiatura a tempera fine lavabile per interni a due mani pareti già tinteggiate al civile del colore indicato dalla Direzione Lavori (uno o più colori) previa raschiatura dell'esistente e prima mano di stabilizzante, compresi ponteggi e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p> <p>MISURAZIONI: Lavanderia - pareti 41.85 27,00 2,700 72,90 Lavanderia - soffitto 41,85 Rip - pareti 6,30 2,700 17,01 Bagno piano interr - soffitto 4,00 4,00 Bagno piano terra - soffitto 4,73 4,73 Disimpegno - pareti 4,70 12,30 2,700 33,21 Disimpegno - soffitto 4,70 4,70 Camera - pareti 14,00 9,54 2,700 25,76 Camera - soffitto 14,00 14,00 Cucina soggiorno - pareti 9,00 2,700 24,30 Cucina soggiorno - parete sopra rivestimento 14,73 6,65 1,000 6,65 Cucina soggiorno - soffitto 14,73</p>							
		SOMMANO					263,84	6,50	1 714,96
16	MAN STR-ORD RECINZ	Opere di manutenzione ordinaria da effettuarsi sulla recinzione esistente e sul cancello in ferro di accesso.							

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE	
17	INTERRAMENTO	MISURAZIONI:				1,000	1,00			
		SOMMANO a corpo					1,00	700,00	700,00	
		Sistemazione esterna dell'area, mediante opere di movimentazione terra finalizzata alla riprofilatura delle balze esistenti, atte a rendere interrata la porzione di scannafosso laterale posto in prosecuzione esterna del ripostiglio interrato, il tutto secondo i grafici di progetto autorizzati.								
		MISURAZIONI: Superficie del lotto	1.00				1,00			
18	SISTEMAZIONE ESTERNA	SOMMANO a corpo					1,00	1 500,00	1 500,00	
		Sistemazione esterna dell'area, mediante opere di movimentazione terra finalizzata alla riprofilatura delle balze esistenti, da eseguirsi a mano o con piccoli mezzi meccanici, opere di giardinaggio, pulizia e semina finale del lotto a prato.								
		MISURAZIONI: Superficie del lotto	88.00				88,00			
		SOMMANO m2					88,00	20,00	1 760,00	
		TOTALE euro						33 992.14		

Podenzana - Via del Gaggio
Provincia di MASSA CARRARA

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Computo metrico estimativo dei lavori necessari al completamento opere per l'unità immobiliare censita al sub. 4 e garage sub 19

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Data, 22/05/2019

IL TECNICO
Geom. Luigi Chioni

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	ALL CANTIER	<p>Allestimento di cantiere, compreso fornitura di box di cantiere, eventuale recinzione di cantiere, quadro elettrico, cartellonistica, pulizia del cantiere durante tutto il periodo delle lavorazioni. Compresa pulizia dell'area da rovi, arbusti etc che nel tempo sono cresciuti all'interno del lotto a seguito della sospensione delle lavorazioni.</p> <p>MISURAZIONI:</p>	1.00				1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	2 000,00	2 000,00
2	WC CHIMICO	<p>Fornitura WC chimici portatili senza lavamani da posizionarsi all'interno dell'area di cantiere, per la durata di tutto lo stesso</p> <p>MISURAZIONI:</p>	1.00				1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	600,00	600,00
3	VERIF UL IMP RIS-GAS	<p>Verifica dell'impianto di riscaldamento esistente a termosifoni e dell'impianto gas, compresa la realizzazione di qualche modifica ove necessaria e la fornitura e installazione di nuova caldaia murale da esterno e dei corpi radianti, il tutto fornito e posto in opera nel pieno rispetto delle normative vigenti.</p> <p>MISURAZIONI:</p>	1.00				1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	3 500,00	3 500,00
4	BASCUL GARAGE	<p>Intervento di riparazione/allaccio utenza del meccanismo di apertura automatica porta basculante del garage.</p> <p>MISURAZIONI:</p>	1.00				1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	500,00	500,00
5	VERIF-ULTIM IMP ELET	<p>Ultimazione dell'impianto elettrico, telefonico, tv/parabola esistente sottotraccia, previa verifica dell'esistente, compresa la verifica dell'impianto di messa a terra. L'offerta è comprensiva di tutto il materiale necessario a completare l'impianto e renderlo funzionante, compreso corrugati, fili, scatole, placche, interruttori, punti luce, punti antenna e palo tv/parabola. Rimane esclusa dall'offerta la fornitura ed il montaggio di lampade e lampadari, antenna tv/parabola satellitare.</p> <p>MISURAZIONI:</p>	1.00				1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	2 500,00	2 500,00
6	ULTIM IMP IDR	<p>Ultimazione dell'impianto idraulico generale generale per rete idrica e sanitaria di distribuzione dell'acqua calda e fredda, previa verifica dell'esistente, completo di tubazioni di adduzione e scarico, inclusa la fornitura e posa di sanitari e rubinetteria, e quant'altro necessario a rendere il lavoro finito, per l'approvvigionamento di nr. 2 servizi igienici completi di lavabo, doccia, nr.1 locale lavanderia. L'offerta comprende anche la realizzazione dell'impianto di adduzione e scarico della cucina al piano terra.</p> <p>MISURAZIONI:</p>	1.00				1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	3 000,00	3 000,00

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
7	ASSISTENZA IMP	Opere di assistenza muraria per la realizzazione degli impianti tecnologici, compreso apertura e chiusura tracce, muratura scatole, corrugati, cassette di derivazione impianti (gli impianti risultano già passati sottotraccia nelle pareti, eventuali opere di assistenza potrebbero essere necessarie in caso ci fossero delle ostruzioni nelle linee esistenti e/o modifiche da compiere). MISURAZIONI: SOMMANO a corpo				1,000	1,00		
							1,00	1 500.00	1 500.00
8	RICERCA PUNTO INFIL	Ricerca e ripristino del punto di infiltrazione mediante piccole opere di scavo, pulizia, raschiamento e successiva chiusura con prodotti specifici del punto di infiltrazione delle acque meteoriche che hanno causato l'ammalorarsi delle pareti interne, compreso ogni altro onere e/o accessorio per dare il lavoro finito a regola d'arte. MISURAZIONI: SOMMANO a corpo	1.00				1,00		
							1,00	1 500.00	1 500.00
9	RIPR INTONACO	Rispristino intonaco interno ammalorato a seguito di infiltrazioni meteoriche, previa spicchettatura e rinzafo delle parti distaccate e successiva ripresa con con malta bastarda di cemento di spessore minimo 2 cm e velo, completo di sottofondo in malta di cemento e rete plastificata in corrispondenza delle strutture in c.a. fissata con appositi collanti, compresa finitura degli smussi, lesene e spigoli, compresi ponteggi e muratura di scatole porta frutti per l'esecuzione dell'impianto elettrico. Il velo sarà realizzato mediante stesura di intonachino di grassello dato con due passate tirato al fine e rifinito alla lama, dato in opera compreso l'onere dei ponteggi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, pronta per la tinteggiatura. MISURAZIONI: Percentuale di superficie stimata sul totale 10%	263.84			0,100	26,38		
		SOMMANO m2					26,38	16,00	422,08
10	MASSETTO di RACC	Esecuzione di massetto autolivellante di raccordo al massetto esistente, posto in opera per piano di posa di pavimentazione di marmo o ceramica (a discrezione della committenza), compresi tutti gli oneri per dare il lavoro finito a regola d'arte MISURAZIONI: Lavanderia Ripostiglio Bagno piano interr Bagno piano terra Camera Cucina soggiorno Garage	41.85 2.16 4.00 4.73 14.00 14.73 25.00				41,85 2,16 4,00 4,73 14,00 14,73 25,00		
		SOMMANO m²					106,47	19,00	2 022.93
11	PAVIMENTI INTERNI	Fornitura e Posa in opera di pavimentazione in mattonelle di marmo o di monocottura, grès porcellanato o Klinker antigelive e antisdrucchiolo per interno (a discrezione della committenza), compreso letto di malta, sigillatura con boiaccia di cemento bianco o colorato, stilatura dei giunti, tagli, sfridi, pulizia finale con segatura, e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. MISURAZIONI:							

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI			
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE		
12	RIVESTIMENTI	Lavanderia	41.85				41,85				
		Ripostiglio	2.16				2,16				
		Bagno piano interr	4.00				4,00				
		Bagno piano terra	4.73				4,73				
		Camera	14.00				14,00				
		Cucina soggiorno	14.73				14,73				
		Garage	25.00				25,00				
		SOMMANO m2						106,47	40,00	4 258.80	
				Fornitura e posa in opera di rivestimenti in piastrelle di ceramica, compreso manovalanza, materiali di allettamento e finitura, colla, boiaccatura, tagli, sfridi, pulizia con segatura di legno e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.							
				MISURAZIONI:							
		Bagno interrato		9,60		2,700	25,92				
		Bagno piano terra		8,90		2,700	24,03				
		Cucina		6,65		1,700	11,31				
		SOMMANO				61,26	50,00	3 063.00			
13	PORTE INTERNE	Fornitura e posa in opera di porte interne complete, incluso controtelaio in legno, da montare su muratura di laterizi, gas beton, cartongesso, realizzata come di seguito specificato:									
		ANTA tamburata spessore mm 35/45 con intelaiatura in legno abete stagionato, nido d'ape a celle esagonali dim 25 mm, supporti medium density sp 4 mm, laminato plastico sp 0,9 mm, bordo abs 2 mm sui quattro lati con angolo smussato, serratura patent con maniglia su rosetta in resina nera.									
		STIPITE in multistrato sp mm 40 con battuta, impiallacciato legno, tinto e lucidato, con guarnizione perimetrale nera, con 3 cerniere alluminio con boccole in nylon, completo di cornici telescopiche in multistrato mm 10x70, impiallacciate legno, tinto e lucidato.									
		MISURAZIONI:									
		Numero di porte interne - piano interrato				2,000	2,00				
		Numero di porte interne - piano terra				3,000	3,00				
				SOMMANO				5,00	300,00	1 500.00	
		14	BATTISCOPIA	Fornitura e Posa in opera di zoccolino battiscopa in legno o ceramica o marmo tipo Carrara di altezza pari ad 8 ÷ 10 cm e spessore 1 cm, misure libere a correre per tutto il perimetro interno dei vani.							
				MISURAZIONI:							
				Lavanderia - pareti		27,00			27,00		
Rip - pareti				6,30			6,30				
Disimpegno - pareti				12,30			12,30				
Camera - pareti				9,54			9,54				
Cucina soggiorno - pareti				9,00			9,00				
				SOMMANO m				64,14	15,00	962,10	
15	SCALA INTERNA			Fornitura e posa in opera di scala interna modulare di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, compreso: corrimano, pianerottolo, balaustra a protezione dell'apertura e quant'altro necessario a rendere l'opera completa a regola d'arte.							
				MISURAZIONI:							
						1,000	1,00				
				SOMMANO a corpo				1,00	2 500.00	2 500.00	
		16	TINTEGGIATURA INTERN	Tinteggiatura a tempera fine lavabile per interni a due mani pareti già tinteggiate al civile del colore indicato dalla Direzione Lavori (uno o più colori) previa raschiatura dell'esistente e prima							

Podenzana - Via del Gaggio
Provincia di MASSA CARRARA

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Computo metrico estimativo dei lavori necessari al completamento opere per l'unità immobiliare censita al sub. 7

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Data, 22/05/2019

IL TECNICO
Geom. Luigi Chioni

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	ALL CANTIER	<p>Allestimento di cantiere, compreso fornitura di box di cantiere, eventuale recinzione di cantiere, quadro elettrico, cartellonistica, pulizia del cantiere durante tutto il periodo delle lavorazioni. Compresa pulizia dell'area da rovi, arbusti etc che nel tempo sono cresciuti all'interno del lotto a seguito della sospensione delle lavorazioni.</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO a corpo</p>	1.00				1,00		
							1,00	2 000,00	2 000,00
2	WC CHIMICO	<p>Fornitura WC chimici portatile senza lavamani da posizionarsi all'interno dell'area di cantiere, per la durata di tutto lo stesso</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO a corpo</p>	1.00				1,00		
							1,00	600,00	600,00
3	VERIF UL IMP RIS-GAS	<p>Verifica dell'impianto di riscaldamento esistente sottotraccia a termosifoni e dell'impianto gas, compresa la realizzazione di qualche modifica ove necessaria e la fornitura ed installazione di nuova caldaia murale da esterno dei corpi scaldanti a radiazione e termostati, il tutto fornito e posto in opera nel pieno rispetto delle normative vigenti.</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO a corpo</p>	1.00				1,00		
							1,00	4 000,00	4 000,00
4	VERIF-ULTIM IMP ELET	<p>Ultimazione dell' impianto elettrico, telefonico, tv/parabola esistente sottotraccia, previa verifica dell'esistente, compresa la verifica dell' impianto di messa a terra . L'offerta è comprensiva di tutto il materiale necessario a completare l'impianto e renderlo funzionante, compreso corugati, fili, scatole, placche, interruttori, punti luce, punti antenna e palo tv/parabola. Rimane esclusa dall'offerta la fornitura ed il montaggio di lampade e lampadari, antenna tv/parabola satellitare.</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO a corpo</p>	1.00				1,00		
							1,00	2 500,00	2 500,00
5	ULTIM IMP IDR	<p>Ultimazione dell'impianto idraulico generale generale per rete idrica e sanitaria di distribuzione dell'acqua calda e fredda, previa verifica dell'esistente, completo di tubazioni di adduzione e scarico, inclusa la fornitura e posa di sanitari e rubinetteria, e quant'altro necessario a rendere il lavoro finito, per l'approvvigionamento di nr. 2 servizi igienici completi di lavabo, doccia, nr.1 locale lavanderia. L'offerta comprende anche la realizzazione dell'impianto di adduzione e scarico della cucina al piano terra.</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO a corpo</p>	1.00				1,00		
							1,00	3 000,00	3 000,00
6	ASSISTENZA IMP	<p>Opere di assistenza muraria per la realizzazione degli impianti tecnologici, compreso apertura e chiusura tracce, muratura scatole, corrugati, cassette di derivazione impianti (gli impianti risultano già passati sottotraccia nelle pareti, eventuali opere di assistenza potrebbero essere necessarie in caso ci fossero delle ostruzioni nelle linee esistenti e/o modifiche da compiere).</p> <p>MISURAZIONI:</p>							

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
7	RICERCA PUNTO INFIL	<p>Ricerca e ripristino del punto di infiltrazione mediante piccole opere di scavo, pulizia, raschiamento e successiva chiusura con prodotti specifici del punto di infiltrazione delle acque meteoriche che hanno causato l'ammalorarsi delle pareti interne, compreso ogni altro onere e/o accessorio per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p>SOMMANO a corpo</p>				1,000	1,00	1 500,00	1 500,00
							1,00		
8	RIPR INTONACO	<p>Rispristino intonaco interno ammalorato a seguito di infiltrazioni meteoriche, previa spicchettatura e rinzafo delle parti distaccate e successiva ripresa con con malta bastarda di cemento di spessore minimo 2 cm e velo, completo di sottofondo in malta di cemento e rete plastificata in corrispondenza delle strutture in c.a. fissata con appositi collanti, compresa finitura degli smussi, lesene e spigoli, compresi ponteggi e muratura di scatole porta frutti per l'esecuzione dell'impianto elettrico. Il velo sarà realizzato mediante stesura di intonachino di grassello dato con due passate tirato al fine e rifinito alla lama, dato in opera compreso l'onere dei ponteggi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, pronta per la tinteggiatura.</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p>Percentuale di superficie stimata sul totale 15%</p> <p>SOMMANO m2</p>	1.00				1,00	1 500,00	1 500,00
							1,00		
9	MASSETTO di RACC	<p>Esecuzione di massetto autolivellante di raccordo al massetto esistente, posto in opera per piano di posa di pavimentazione di marmo o ceramica (a discrezione della committenza), compresi tutti gli oneri per dare il lavoro finito a regola d'arte</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p>Lavanderia 41,85 Ripostiglio 2,16 Bagno piano interr 4,00 Bagno piano terra 4,73 Camera 14,00 Cucina soggiorno 14,73</p> <p>SOMMANO m2</p>	263,84			0,150	39,58	16,00	633,28
							39,58		
10	PAVIMENTI INTERNI	<p>Fornitura e Posa in opera di pavimentazione in mattonelle di marmo o di monocottura, grès porcellanato o Klinker antigelive e antisdrucchio per interno (a discrezione della committenza), compreso letto di malta, sigillatura con boiaccia di cemento bianco o colorato, stilatura dei giunti, tagli, sfridi, pulizia finale con segatura, e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p> <p>MISURAZIONI:</p> <p>Lavanderia 41,85 Ripostiglio 2,16 Bagno piano interr 4,00 Bagno piano terra 4,73 Camera 14,00 Cucina soggiorno 14,73</p> <p>SOMMANO m2</p>					81,47	19,00	1 547,93
							81,47		
11	RIVESTIMENT I	<p>Fornitura e posa in opera di rivestimenti in piastrelle di ceramica, compreso manovalanza,</p> <p>SOMMANO m2</p>					81,47	40,00	3 258,80
							81,47		

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
		materiali di allettamento e finitura, colla, boiaccatura, tagli, sfridi, pulizia con segatura di legno e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. MISURAZIONI: Bagno interrato Bagno piano terra Cucina		9,60 8,90 6,65		2,700 2,700 1,700	25,92 24,03 11,31		
		SOMMANO					61,26	50,00	3 063,00
12	PORTE INTERNE	Fornitura e posa in opera di porte interne complete, incluso controtelaio in legno, da montare su muratura di laterizi, gas beton, cartongesso, realizzata come di seguito specificato: ANTA tamburata spessore mm 35/45 con intelaiatura in legno abete stagionato, nido d'ape a celle esagonali dim 25 mm, supporti medium density sp 4 mm, laminato plastico sp 0,9 mm, bordo abs 2 mm sui quattro lati con angolo smussato, serratura patent con maniglia su rosetta in resina nera. STIPITE in multistrato sp mm 40 con battuta, impiallacciato legno, tinto e lucidato, con guarnizione perimetrale nera, con 3 cerniere alluminio con boccole in nylon, completo di cornici telescopiche in multistrato mm 10x70, impiallacciate legno, tinto e lucidato. MISURAZIONI: Numero di porte interne - piano interrato Numero di porte interne - piano terra				2,000 3,000	2,00 3,00		
		SOMMANO					5,00	300,00	1 500,00
13	BATTISCOPIA	Fornitura e Posa in opera di zoccolino battiscopa in legno o ceramica o marmo tipo Carrara di altezza pari ad 8 ÷ 10 cm e spessore 1 cm, misure libere a correre per tutto il perimetro interno dei vani. MISURAZIONI: Lavanderia - pareti Rip - pareti Disimpegno - pareti Camera - pareti Cucina soggiorno - pareti		27,00 6,30 12,30 9,54 9,00			27,00 6,30 12,30 9,54 9,00		
		SOMMANO m					64,14	15,00	962,10
14	SCALA INTERNA	Fornitura e posa in opera di scala interna modulare di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, compreso: corrimano, pianerottolo, balaustra a protezione dell'apertura e quant'altro necessario a rendere l'opera completa a regola d'arte. MISURAZIONI:				1,000	1,00		
		SOMMANO a corpo					1,00	2 500,00	2 500,00
15	TINTEGGIATURA INTERNA	Tinteggiatura a tempera fine lavabile per interni a due mani pareti già tinteggiate al civile del colore indicato dalla Direzione Lavori (uno o più colori) previa raschiatura dell'esistente e prima mano di stabilizzante, compresi ponteggi e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. MISURAZIONI: Lavanderia - pareti Lavanderia - soffitto Rip - pareti Bagno piano interr - soffitto Bagno piano terra - soffitto Disimpegno - pareti Disimpegno - soffitto Camera - pareti Camera - soffitto	41,85 4,00 4,73 4,70 14,00	27,00 6,30 12,30 9,54	2,700 2,700 2,700 2,700	72,90 41,85 17,01 4,00 4,73 33,21 4,70 25,76 14,00			

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
16	MAN STR-ORD RECINZ	Cucina soggiorno - pareti	14.73	9,00		2,700	24,30	6,50	1 714.96
		Cucina soggiorno - parete sopra rivestimento		6,65		1,000	6,65		
		Cucina soggiorno - soffitto					14,73		
		SOMMANO				263,84			
		Opere di manutenzione ordinaria da effettuarsi sulla recinzione esistente e sul cancello in ferro di accesso. MISURAZIONI:							
		SOMMANO a corpo			1,000	1,00			
						1,00	700,00	700,00	
17	INTERRAMENTO	Sistemazione esterna dell'area, mediante opere di movimentazione terra finalizzata alla riprofilatura delle balze esistenti, atte a rendere interrata la porzione di scannafosso laterale posto in prosecuzione esterna del ripostiglio interrato, il tutto secondo i grafici di progetto autorizzati. MISURAZIONI: Superficie del lotto	1.00				1,00		
		SOMMANO a corpo				1,00	1 500,00	1 500,00	
18	SISTEMAZIONE ESTERNA	Sistemazione esterna dell'area, mediante opere di movimentazione terra finalizzata alla riprofilatura delle balze esistenti, da eseguirsi a mano o con piccoli mezzi meccanici, opere di giardinaggio, pulizia e semina finale del lotto a prato. MISURAZIONI: Superficie del lotto	178.00				178,00		
		SOMMANO m2				178,00	12,00	2 136.00	
19	RIPRISTINO COPERT	Intervento di ripristino della copertura scoperchiata a seguito di evento meteorico. Le opere riguardano il ripristino della scossalina e del pacchetto di copertura eventualmente rimosso dal vento. Sono inoltre compresi ponteggi o qualsiasi altro apprestamento necessario per svolgere il lavoro in sicurezza e quant'altro necessario a dare il lavoro eseguito a regola d'arte. MISURAZIONI:							
		SOMMANO a corpo				0,00	2 000.00	0,00	
		TOTALE euro						34 616.07	

Podenzana - Via del Gaggio
Provincia di MASSA CARRARA

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Computo metrico estimativo dei lavori necessari al completamento opere per l'unità immobiliare censita al sub. 8

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI MASSA - PROC ESECUTIVA 55/2018

Data, 22/05/2019

IL TECNICO
Geom. Luigi Chioni

