

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: <omissis>

contro: <omissis>

N.R.G. E.I. 1/2021

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO - Terreni con fabbricati
residenziali in corso di costruzione

Esperto alla stima: Lucia Drandi
Codice fiscale: DRNLCU73M52G628O
Email: luciadrandi@virgilio.it
Pec: lucia.drandi@ingpec.eu

Beni in **Podenzana (MS)**
Località/Frazione **Oliveto**

INDICE

LOTTO UNICO - Terreni con fabbricati residenziali in corso di costruzione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE	5
3. STATO DI POSSESSO.....	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
7. PRATICHE EDILIZIE.....	10
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	12

Beni in **Podenzana (MS)**
Località/Frazione **Oliveto**

LOTTO UNICO - Terreni con fabbricati residenziali in corso di costruzione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La documentazione notarile sostitutiva non risulta completa per le seguenti ragioni:

- Con riferimento al bene censito al Catasto terreni – Podenzana – foglio 5 P.IIIa 1137 la certificazione non risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, dal momento che la certificazione risale fino alla compravendita del 29/09/2005 rep.75813 racc. 16003 notaio Morichelli – trascritto il 14/10/2005 al n° RG11182 RP 6928. In perizia si integra fino alla prima trascrizione anteriore al ventennio.
- Con riferimento al bene censito al Catasto terreni – Podenzana – foglio 5 P.IIIa 1139 la certificazione indica erroneamente come atto derivativo in favore di <omissis>, per la quota di 1/2, l'atto di compravendita del 24/06/1998 rep.35929 notaio Morichelli, trascritto il 10/07/1998 al n° RG 6358 RP 4745. In realtà <omissis> diventa proprietario della quota di 1/2 a seguito di successione per causa morte di <omissis> del 22/09/1970, trascritto in data 15/01/1971 RG314 RP232. In perizia si integra l'informazione.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreni con fabbricati residenziali in corso di costruzione.

sito in Podenzana (MS) CAP: 54010 frazione: Oliveto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <omissis> con sede in <OMISSIS> - P.I.: <omissis>, sezione censuaria Podenzana, foglio **5**, particella **795**, qualità Vigneto, classe U, superficie catastale 5204, reddito dominicale: € 17,47, reddito agrario: € 12,09

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/12/2005 protocollo n. MS0073568 in atti dal 14/12/2005 (n. 5157.1/2005)

Confini: A NORD confina con la P.IIIa 770, a EST confina con le P.IIIe 1307 e 796, a SUD confina con le P.IIIe 1126, 917, 802, 801 e 1162, a OVEST con le P.IIIe 1162 e 794

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <omissis> con sede in <OMISSIS> - P.I.: <omissis>, sezione censuaria Podenzana, foglio **5**, particella **917**, qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie catastale 403, reddito dominicale: € 0,94, reddito agrario: € 0,42

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/12/2005 protocollo n. MS0073572 in atti dal 14/12/2005 (n. 5158.1/2005)

Confini: A NORD confina con la P.IIIa 795, a EST confina con le P.IIIe 1126 e 803, a SUD confina con le P.IIIa 802 e con Via Oliveto, a OVEST con le P.IIIa 802

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <OMISSIS> con sede in <OMISSIS> - P.I.: <omissis>, sezione censuaria Podenzana, foglio **5**, particella **1126**, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie catastale 1005, reddito dominicale: € 3,11, reddito agrario: € 1,82

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/12/2005 protocollo n. MS0073576 in atti dal 14/12/2005 (n. 5159.1/2005)

Confini: A NORD confina con la P.Ile 795 e 1307, a EST confina con le P.Ila 1128, a SUD confina con le P.Ile 1132, 1127, 1131 e 803, a OVEST con le P.Ila 917

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <OMISSIS> con sede in <OMISSIS> - P.I.: <omissis> , sezione censuaria Podenzana, foglio 5, particella 1131, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie catastale 70, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,13

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/12/2005 protocollo n.MS0073577 in atti dal 14/12/2005 (n. 5159.1/2005)

Confini: A NORD confina con la P.Ila 1126, a EST confina con le P.Ila 928, a SUD confina con le P.Ila 803, a OVEST con le P.Ile 803 e 1126

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <OMISSIS> con sede in <OMISSIS> - P.I.: <omissis> , sezione censuaria Podenzana, foglio 5, particella 1132, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie catastale 70, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,13

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/12/2005 protocollo n.MS0073578 in atti dal 14/12/2005 (n. 5159.1/2005)

Confini: A NORD confina con la P.Ila 1126, a EST confina con le P.Ile 1137 e 1133, a SUD confina con le P.Ila 1137, a OVEST con le P.Ila 928

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <OMISSIS> con sede in <OMISSIS> - P.I.: <omissis> , sezione censuaria Podenzana, foglio 5, particella 1137, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie catastale 100, reddito dominicale: € 0,31, reddito agrario: € 0,18

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/04/1998 in atti dal 22/04/1998 (n. 819.2/1998)

Confini: A NORD confina con la P.Ila 1132 , a EST confina con le P.Ile 1135 e 1405, a SUD confina con le P.Ila 1139, a OVEST con le P.Ile 1132 e 1136

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <OMISSIS> con sede in <OMISSIS> - P.I.: <omissis> , sezione censuaria Podenzana, foglio 5, particella 1139, qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie catastale 180, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,19

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/12/2005 protocollo n. MS0073580 in atti dal 14/12/2005 (n. 5162.1/2005)

Confini: A NORD confina con la P.Ila 1137, a EST confina con le P.Ila 1405, a SUD confina con Via Oliveto, a OVEST con le P.Ila 1140

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Srl - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: A seguito della verifica delle trascrizioni risulta che nelle visure storiche mancano alcuni passaggi intermedi: - non è presente in atti la Voltura a seguito di SUCCESSIONE CAUSA MORTE di <omissis> del 28/11/2003, per le P.Ile censite al Fg. 795, 917, 1126, 1131, 1132, e 1139. - non è presente in atti la VOLTURA a seguito di ATTO DI COPRAVENDITA Rogante: Notaio MORICHELLI VERTERE Repertorio 35929 Racc. 10624 del 24-06-1998 per le P.Ile censite al Fg. 795, 917, 1126, 1131, 1132, e 1139.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Podenzana è un Comune della Lunigiana di origine medievale caratterizzato dalla presenza di vasti boschi di castagno, intervallati da nuclei abitati che si estendono fino alla Val di Vara. E' dotato di servizi minimi essenziali, è necessario recarsi nella vicina Aulla per un'offerta più ampia di servizi e attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole (Sufficiente), Ufficio Postale (Buona), Attività commerciali (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: <omissis>, La Spezia, Sarzana.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castello di Podenzana.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 500 m, Casello autostradale <omissis> 4,5 km, Stazione ferroviaria 6 km, Aeroporto Pisa 86 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:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Si segnala la presenza di una convenzione stipulata con il comune di Podenzana REP. N 741 del 22.06.1999, che si allega (inclusa nell'Allegato 5). La convenzione è scaduta ma è prevedibile che il Comune di Podenzana richieda la stipula di una nuova convenzione per consentire il completamento degli edifici.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRETTI REALI A TITOLO ONEROSO;** A rogito di Notaio Morichelli Vertere in data 29/09/2005 ai nn. 75813/16003; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 14/10/2005 ai nn. 11183/6929; Immobili su cui grava la trascrizione: Comune PODENZANA Fg. 5 P.IIa 795. Si riporta la porzione di dell'atto Rep. 75813 inerente le servitù: " Le parti si danno reciprocamente atto: - che si fa pieno riferimento al contenuto dell'atto da me autenticato in data 24 giugno 1998 Rep. 35929 di cui sopra e che ben conosciuto dalle parte si intende qui richiamato e trascritto in particolare per quanto riguarda le servitù in esso costituite; - che viene costituita servitù di passo pedonale e carrabile a carico della particella 795 e a favore delle particelle 794 e 769; la servitù si esercita dal parcheggio sino alle particelle dominanti e insiste sul terreno asservito per una lunghezza pari a quella con il confine con la particella 795 e le particelle confinanti 917, 802, 801 e larga metri lineari costanti tre dal confine stesso;" Si riporta la porzione dell'atto Rep. 35929 inerente le servitù: "Le parti si danno reciprocamente atto: - che è costituita servitù di passo

pedonale e carrabile a carico delle particelle 1126, 1137, 1132, 1139 e a favore delle particelle 797, 798, 1138, 1134 (di proprietà eredi <omissis>) 1131, 1133, 1128, 808 (di proprietà del <omissis>) 796 e 1067 (di proprietà <omissis>) 1127, 1130, 928 (di proprietà <omissis>); la servitù si esercita su quella parte dei terreni asserviti che verrà adibita a strada meglio identificata con colore giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale, previa sottoscrizione delle parti e del Notaio autentiche le firme. - che per quanto sopra si conviene: 1) che la strada verrà realizzata a cura e spese dei Signori <omissis>, come da accordi presi fra le parti; 2) che i lavori di costruzione della strada suddetta dovranno essere iniziati entro sei mesi da oggi; 3) che è vietata la sosta; è consentita la fermata per cause di forza maggiore ed esclusivamente per operazioni di carico e scarico; 4) che la manutenzione ordinaria e straordinaria sono di pertinenza dei <omissis>; 5) che la servitù sopra costituita verrà esercitata esclusivamente dai firmatari della presente scrittura e dai loro aventi causa a qualsiasi titolo; - che è costituita una servitù di canalizzazione in genere, interrata a carico delle particelle 1126, 1137, 1132, 1139, e a favore delle particelle 797, 798, 1138, 1134 (di proprietà degli eredi <omissis>) 1131, 1133, 1128, 808 (di proprietà del <omissis>) 796 e 1067 (di proprietà <omissis>) 1127, 1130, 928 (di proprietà di <omissis>); la servitù si esercita esclusivamente sulla parte dei terreni adibita a strada, di cui sopra; - che è costituita servitù pedonale e carrabile a carico della particella 1067 (proprietà <omissis>) e a favore delle particelle 797 e 798 (proprietà eredi <omissis>); la servitù si esercita esclusivamente su quella parte del terreno asservito che rappresenterà il naturale proseguimento della strada di cui sopra" .

- **Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRETTI REALI A TITOLO ONEROSO;** A rogito di Notaio Morichelli Vertere in data 24/06/1998 ai nn. 35929/10624; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 10/07/1998 ai nn. 6360/4747; Immobili su cui grava la trascrizione: Comune PODENZANA Fg. 5 P.IIa 1126, 1132, 1137, 1139 Si riporta la porzione dell'atto Rep. 35929 inerente le servitù: "Le parti si danno reciprocamente atto: - che è costituita servitù di passo pedonale e carrabile a carico delle particelle 1126, 1137, 1132, 1139 e a favore delle particelle 797, 798, 1138, 1134 (di proprietà eredi <omissis>) 1131, 1133, 1128, 808 (di proprietà del Signor <omissis>) 796 e 1067 (di proprietà <omissis>) 1127, 1130, 928 (di proprietà <omissis>); la servitù si esercita su quella parte dei terreni asserviti che verrà adibita a strada meglio identificata con colore giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale, previa sottoscrizione delle parti e del Notaio autentiche le firme. - che per quanto sopra si conviene: 1) che la strada verrà realizzata a cura e spese dei Signori <omissis>, come da accordi presi fra le parti; 2) che i lavori di costruzione della strada suddetta dovranno essere iniziati entro sei mesi da oggi; 3) che è vietata la sosta; è consentita la fermata per cause di forza maggiore ed esclusivamente per operazioni di carico e scarico; 4) che la manutenzione ordinaria e straordinaria sono di pertinenza dei Signori <omissis>; 5) che la servitù sopra costituita verrà esercitata esclusivamente dai firmatari della presente scrittura e dai loro aventi causa a qualsiasi titolo; - che è costituita una servitù di canalizzazione in genere, interrata a carico delle particelle 1126, 1137, 1132, 1139, e a favore delle particelle 797, 798, 1138, 1134 (di proprietà degli eredi <omissis>) i) 1131, 1133, 1128, 808 (di proprietà del <omissis>) 796 e 1067 (di proprietà <omissis>) 1127, 1130, 928 (di proprietà di <omissis>); la servitù si esercita esclusivamente sulla parte dei terreni adibita a strada, di cui sopra; - che è costituita servitù pedonale e carrabile a carico della particella 1067 (proprietà <omissis>) e a favore delle particelle 797 e 798 (proprietà eredi <omissis>); la servitù si esercita esclusivamente su quella parte del terreno asservito che rappresenterà il naturale proseguimento della strada di cui sopra" .

- **Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRETTI REALI A TITOLO ONEROSO;** A rogito di Notaio Morichelli Vertere in data 24/06/1998 ai nn. 35929/10624; Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 10/07/1998 ai nn. 6359/4746; Immobili su cui grava la trascrizione: Comune PODENZANA Fg. 5 P.lla 1126, 1132, 1137, 1139 Si riporta la porzione dell'atto Rep. 35929 inerente le servitù: "Le parti si danno reciprocamente atto: - che è costituita servitù di passo pedonale e carrabile a carico delle particelle 1126, 1137, 1132, 1139 e a favore delle particelle 797, 798, 1138, 1134 (di proprietà eredi <omissis>) 1131, 1133, 1128, 808 (di proprietà del <omissis>) 796 e 1067 (di proprietà <omissis>) 1127, 1130, 928 (di proprietà <omissis>); la servitù si esercita su quella parte dei terreni asserviti che verrà adibita a strada meglio identificata con colore giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale, previa sottoscrizione delle parti e del Notaio autentiche le firme. - che per quanto sopra si conviene: 1) che la strada verrà realizzata a cura e spese dei Signori <omissis>, come da accordi presi fra le parti; 2) che i lavori di costruzione della strada suddetta dovranno essere iniziati entro sei mesi da oggi; 3) che è vietata la sosta; è consentita la fermata per cause di forza maggiore ed esclusivamente per operazioni di carico e scarico; 4) che la manutenzione ordinaria e straordinaria sono di pertinenza dei Signori <omissis>; 5) che la servitù sopra costituita verrà esercitata esclusivamente dai firmatari della presente scrittura e dai loro aventi causa a qualsiasi titolo; - che è costituita una servitù di canalizzazione in genere, interrata a carico delle particelle 1126, 1137, 1132, 1139, e a favore delle particelle 797, 798, 1138, 1134 (di proprietà degli eredi <omissis>) 1131, 1133, 1128, 808 (di proprietà del Signor <omissis>) 796 e 1067 (di proprietà <omissis>) 1127, 1130, 928 (di proprietà di <omissis>); la servitù si esercita esclusivamente sulla parte dei terreni adibita a strada, di cui sopra; - che è costituita servitù pedonale e carrabile a carico della particella 1067 (proprietà <omissis>) e a favore delle particelle 797 e 798 (proprietà eredi <omissis>); la servitù si esercita esclusivamente su quella parte del terreno asservito che rappresenterà il naturale proseguimento della strada di cui sopra" .

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di <omissis> contro <omissis> Srl; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 35000,00; Importo capitale: € 13016,22 ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 10/06/2013 ai nn. 5722/2013; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 30/01/2017 ai nn. 788/89 ; Note: Immobili su cui grava la trascrizione: Comune PODENZANA Fg. 5 P.lla 795, 917, 1126, 1131, 1132, 1137, 1139

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di <omissis> contro <omissis>; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 1400000,00; Importo capitale: € 700000,00 ; A rogito di Notaio Morichelli Vertere in data 23/06/2011 ai nn. 83994/20779; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 07/07/2011 ai nn. 6024/993 ; Note: Immobili su cui grava la trascrizione: Comune PODENZANA Fg. 5 P.lla 795, 917, 1126, 1131, 1132, 1137, 1139 Sono presenti le seguenti annotazioni all'ISCRIZIONE sopra indicata: - Annotazione n. 1075 del 23/08/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1611 del 28/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 360 del 02/04/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di <omissis> contro <omissis> Srl; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Massa in data 18/12/2020 ai nn. 2096 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/01/2021 ai nn. 184/162; Immobili su cui grava la trascrizione: Comune PODENZANA Fg. 5 P.IIa 795, 917, 1126, 1131, 1132, 1137, 1139.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:--

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:--

Millesimi di proprietà: --

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: --

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Prestazione Energetica: --

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: --

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

Avvertenze ulteriori: --

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: <OMISSIS> con sede in <OMISSIS> - C.F.: <omissis> dal 29/09/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 29/09/2005, ai nn. 75813/16003; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a Massa, in data 14/10/2005, ai nn. 11180/6926.

Note: L'atto di compravendita riguarda l'acquisto di tutte le quote dei terreni censiti al Fg. 5 P.IIe 795, 917, 1126, 1131, 1132, 1139

Titolare/Proprietario: <OMISSIS> con sede in <OMISSIS> - C.F.: <omissis> dal 29/09/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 29/09/2005, ai nn. 75813/16003; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a Massa, in data 14/10/2005, ai nn. 11182/6928.

Note: L'atto di compravendita riguarda l'acquisto di tutte le quote del terreno censito al Fg. 5 P.IIe 1137

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: <omissis> nato il <omissis> ad <omissis> - C.F.: <omissis> **proprietario/i ante ventennio al 29/09/2005** . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Marco Cagnone, in data 22/06/1960, ai nn. 203; trascritto a Massa-Carrara, in data 20/07/1960, ai nn. 2722/2430.

Note: Il passaggio di proprietà sopra riportato riguarda la Fg. 5 P.IIa 1137 (censito al vecchio catasto del Comune di <omissis> alla Sez. A n. 2582)

Titolare/Proprietario: <OMISSIS> nato il <omissis> a <omissis> C.F.: <OMISSIS> - Proprietà 1/2 <OMISSIS> nata il <omissis> a <omissis> C.F.: <OMISSIS> - - Proprietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 24/06/1998** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a <omissis>, in data 21/12/1970, ai nn. 41/281; trascritto a Massa Carrara, in data 15/01/1971, ai nn. 314/232.

Note: Con la successione <OMISSIS> e <OMISSIS> diventano proprietari del terreno censito al Fg. 5 P.IIa 1139, ex Sez. A n° 5419.

Titolare/Proprietario: <OMISSIS> nato il <omissis> a <OMISSIS>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 3/12 in comunione dei beni con <OMISSIS> nata il <omissis> a <OMISSIS>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 3/12 in comunione dei beni con <OMISSIS><OMISSIS> nato il <omissis> a <omissis> C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 3/12 in comunione dei beni con <OMISSIS> nata il <omissis> a <OMISSIS> C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 3/12 in comunione dei beni con <OMISSIS> **proprietario/i ante ventennio al 28/11/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 24/06/1998, ai nn. 35929/10624; registrato a <omissis>, in data 13/07/1998, ai nn. 51/2V; trascritto a Massa Carrara, in data 10/07/1998, ai nn. 6351/4738.

Note: L'atto è riferito alla compravendita dell'intera proprietà dei terreni censiti al Fg. 5 P.IIe 795, 917, 1126

Titolare/Proprietario: <OMISSIS> nato il <omissis> a <OMISSIS>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 3/12 in comunione dei beni con <OMISSIS><OMISSIS> nata il <omissis> a <OMISSIS>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 3/12 in comunione dei beni con <OMISSIS><OMISSIS> nato il <omissis> a C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 3/12 in comunione dei beni con <OMISSIS><OMISSIS> nata il <omissis> a <OMISSIS>(MS) C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 3/12 in comunione dei beni con <OMISSIS> **proprietario/i ante ventennio al 28/11/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 24/06/1998, ai nn. 35929/10624; registrato a <omissis>, in data 13/07/1998, ai nn. 51/2V; trascritto a Massa Carrara, in data 10/07/1998, ai nn. 6356/4743.

Note: L'atto è riferito alla compravendita dell'intera proprietà dei terreni censiti al Fg. 5 P.IIe 1131 e 1132

Titolare/Proprietario: <OMISSIS> nato il <omissis> a <OMISSIS>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 3/12 in comunione dei beni con <OMISSIS><OMISSIS> nata il <omissis> a <OMISSIS>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 3/12 in comunione dei beni con <OMISSIS><OMISSIS> nato il <omissis> a <omissis> C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 3/12 in comunione dei beni con <OMISSIS><OMISSIS> nata il <omissis> a <OMISSIS>(MS) C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 3/12 in comunione dei beni con <OMISSIS> **proprietario/i ante ventennio al 28/11/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morichelli Vertere, in data 24/06/1998, ai nn. 35929/10624; registrato a <omissis>, in data 13/07/1998, ai nn. 51/2V; trascritto a Massa Carrara, in data 10/07/1998, ai nn. 6358/4745.

Note: L'atto è riferito alla compravendita della quota di 1/2 di piena proprietà a favore dei coniugi <omissis> del terreno censito al Fg. 5 P.IIe 1139

Titolare/Proprietario: <OMISSIS> nata il <omissis> a <OMISSIS>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 2/36 <OMISSIS> nata il <omissis> a <OMISSIS>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 2/36 <OMISSIS> nata il a <OMISSIS>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 2/36 <OMISSIS> nata il <omissis> a <OMISSIS>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 12/36 <OMISSIS> nato il <omissis> a <OMISSIS>(MS) C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 9/36 in comunione dei beni con <OMISSIS><OMISSIS> nata il <omissis> a <OMISSIS>(MS) C.F.: <OMISSIS>- Proprietà 9/36 in comunione dei beni con <OMISSIS> dal 28/11/2003 al 29/09/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o

espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del registro, in data 25/03/2005, ai nn. 92/79; trascritto a Massa Carrara, in data 30/10/2008, ai nn. 12591/8545.

Note: La successione riguarda la quota di 1/4 di piena proprietà del de cuius <omissis> dei beni censiti al Fg. 5 P.lle 795, 917, 1126, 1131, 1132, 1139 in favore di <OMISSIS>(Figlia) <OMISSIS>(Figlia) <OMISSIS>(Figlia) <OMISSIS> (Coniuge)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 618

Intestazione: <omissis>e <omissis>

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione piano di lottizzazione ad iniziativa privata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/11/1998 al n. di prot. 3860

Rilascio in data 29/06/1999 al n. di prot. 618

NOTE: Il rilascio della concessione è vincolato alla Convenzione stipulata tra il Comune di Podenzana e i Sig.ri <omissis>e <omissis> - Rep. n. 741.

Numero pratica: 2582

Intestazione: <omissis>.

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Nuova costruzione Lotto A

Presentazione in data 10/05/2006 al n. di prot. 1832

Numero pratica: 2582 bis

Intestazione: <omissis>.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Nuova costruzione Lotto B

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/2009 al n. di prot. 2303

Numero pratica: 3466

Intestazione: <omissis>.

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: completamento Lotto A

Oggetto: Completamento e manutenzione straordinaria

Presentazione in data 22/10/2014 al n. di prot. 4498

7.1 Conformità edilizia:

A seguito dei rilievi effettuati in loco le dimensioni dei fabbricati risultano essere all'interno della tolleranza del 2% rispetto a quelle riportate nello stato concessionato.

Con riferimento ai progetti strutturali depositati presso la Regione Toscana - Genio civile - Pratica 426 del 9 luglio 2012 fabbricato 2 lotto A, Pratica 276 del 14 maggio 2012 fabbricato 1 lotto A, Pratica 690 del 29 ottobre 2012 fabbricato 2 lotto B, sono state rilevate delle modifiche alle strutture portanti dei solai in legno tra piano rialzato e piano primo su tutti gli edifici e l'aumento dimensionale della sezione di alcuni pilastri.

Tali difformità devono essere regolarizzate mediante nuove verifiche strutturali e relativi depositi. Si segnala che non sono state reperite certificazioni dei materiali utilizzati (certificati del legno, ferro e calcestruzzo).

A seguito del rilievo effettuato con stazione GPS si evidenzia che la posizione reciproca dei fabbricati è diversa rispetto alle tavole di progetto. Si rimanda ai grafici allegati.

Inoltre si segnala che la posizione dei tre fabbricati rispetto ai confini sembrerebbe difforme, in particolare sul confine verso est con la P.lla 1307. Infatti la distanza di progetto di 5 metri parrebbe non rispettata, in quanto dalla sovrapposizione tra gli elaborati di progetto, le planimetrie catastali e il rilievo, tale distanza risulterebbe di circa 4 metri.

L'uso del condizionale deriva dal fatto che, mentre è stato possibile rilevare con buona precisione la posizione reciproca dei tre fabbricati, non è stato altrettanto agevole riferirli rispetto ai fabbricati esterni al lotto più prossimi, in quanto inaccessibili e rispetto ai confini, in quanto non sono identificati in loco da recinzioni, muri di contenimento, ecc. La presenza di una folta vegetazione che invade il cantiere ha inoltre reso difficoltose le operazioni di rilievo.

7.2 Conformità urbanistica:

La pratica edilizia n° 2582 riguardante "L'attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata" di cui alla Convenzione Urbanistica REP. N 741 del 22.06.1999 è scaduta, così come la SCIA per il completamento del lotto A, presentata in data 22 ottobre 2014.

Il progetto originario prevedeva la costruzione di quattro fabbricati, A1, A2, B1, B2. La costruzione del fabbricato B1 non è mai stata avviata.

A seguito di colloquio con il Responsabile dell'ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Podenzana, è emerso che lo strumento urbanistico è scaduto nel 2019 e attualmente sono in vigore le norme di salvaguardia. Il Responsabile esclude che, sia in salvaguardia, sia con il futuro strumento urbanistico, possa essere costruito il quarto edificio.

In merito ai tre edifici descritti in perizia, che ricadono nella classificazione "Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B1)" – art. 42 delle NTA del Regolamento Urbanistico, il Responsabile ha riferito che, in caso di interesse da parte della proprietà a completare le costruzioni, qualora ciò avvenisse in vigenza delle norme di salvaguardia, procederebbe, prima di rilasciare un nuovo titolo edilizio, a richiedere un parere sia alla Regione Toscana, sia all'Unione di Comuni Montana Lunigiana. Inoltre non è ad oggi possibile prevedere come sarà inquadrabile l'operazione di completamento dei fabbricati con il futuro strumento urbanistico.

Poiché il progetto originario prevedeva l'impegno da parte dei proprietari del lotto a realizzazione le opere di urbanizzazione primaria e a cedere le aree su cui esse insistono come da Convenzione Urbanistica Rep. 741, essendo la convenzione scaduta, sarà necessario stipulare una nuova convenzione con il Comune di Podenzana.

Descrizione: **Terreni con fabbricati residenziali in corso di costruzione**

Il lotto di vendita è costituito da terreni su cui sono presenti tre edifici della tipologia a schiera quadrifamiliare in corso di costruzione.

Ciascuna delle 12 unità immobiliari previste si sviluppa su tre piani, di cui due fuori terra, in cui sono collocati i locali abitabili con altezza media non inferiore a di 2,7 metri, ed uno seminterrato in cui si collocheranno locali accessori poiché l'altezza interna di progetto è di 2,4 m.

Ogni appartamento avrà una piccola corte pertinenziale esclusiva.

Allo stato attuale gli edifici si trovano nel seguente stato di avanzamento lavori:

- Edificio denominato A1 - E' completata la struttura portante fino ai pilastri dell'ultimo piano, mancano le travi e il solaio di copertura, sono completati i tamponamenti del piano rialzato.
- Edificio denominato A2 - E' completata la struttura portante fino ai pilastri dell'ultimo piano, mancano le travi e il solaio di copertura, i tamponamenti del piano rialzato sono realizzati per circa il 50%
- Edificio denominato B2 - E' completata la struttura portante fino ai pilastri dell'ultimo piano, mancano le travi e il solaio di copertura, non sono presenti tamponamenti.

Il cantiere è in stato di abbandono indicativamente dall'anno 2014.

Il terreno risulta di forma irregolare ed in pendenza

Stato di manutenzione generale: pessimo

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: <omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di trasformazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Podenzana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Podenzana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Zona B1 - anno 2020 - semestre 2

Abitazioni civili -stato conservativo normale - valore min. 870 €/mq valore max 1300 €/mq -

parametro di riferimento superficie lorda

Ville e villini -stato conservativo normale - valore min. 1200 €/mq valore max 1800 €/mq - para-

metro di riferimento superficie lorda ;

Altre fonti di informazione: Siti di promozione immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di trasformazione che è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove:

V_t = valore di trasformazione;

V_{bt} = valore del bene trasformato;

C_t = costo della trasformazione.

La stima del probabile valore di mercato dei tre edifici quadrifamiliari tiene conto che vi verranno realizzati appartamenti di medio pregio. Ogni appartamento si sviluppa su tre piani, di cui due fuori terra, in cui sono collocati i locali abitabili con altezza media non inferiore a di 2,7 metri, ed uno seminterrato in cui si collocheranno locali accessori poiché l'altezza interna di progetto è di 2,4 m. Ogni appartamento avrà una corte pertinenziale esclusiva.

La stima del valore di mercato del bene trasformato (V_{bt}) viene eseguita con un procedimento sintetico, basato sul calcolo della superficie commerciale e sul valore unitario di mercato, ricavato dai prezzi per beni simili attualmente in vendita presso le agenzie immobiliari. Si segnala che i valori indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fanno riferimento ad uno stato conservativo normale, mentre gli edifici saranno immessi sul mercato come nuove costruzioni, quindi in stato conservativo ottimo.

La superficie commerciale è calcolata tenendo conto della superficie lorda dei locali fuori terra e della superficie lorda seminterrata a cui è applicato l'indice mercantile 0,5, oltre a logge e balconi a cui è stato assegnato l'indice mercantile 0,3. Non è stato possibile calcolare la superficie commerciale relativa alla corte esclusiva in quanto dalle tavole di progetto non è possibile rilevarne le dimensioni. Si è quindi tenuto conto della presenza della corte nel prezzo unitario a metro quadro di costruzione.

Si riporta nella tabella seguente la consistenza dei tre edifici a lavori ultimati.

	Superficie lorda (mq)	coefficiente	superficie equivalente (mq)
EDIFICIO A1			
Superficie lorda - piano primo	230	1	230,00
Superficie lorda - piano rialzato	208	1	208,00
Superficie lorda accessoria - piano seminterrato (h 2.4 m)	226	0,5	113,00
Superficie balconi/logge esterne	38	0,3	11,40
Superficie commerciale edificio A1			562,40
EDIFICIO A2			
Superficie lorda - piano primo	230	1	230,00
Superficie lorda - piano rialzato	208	1	208,00
Superficie lorda accessoria - piano seminterrato (h 2.4 m)	226	0,5	113,00
Superficie balconi/logge esterne	38	0,3	11,40
Superficie commerciale edificio A2			562,40
EDIFICIO B2			
Superficie lorda - piano primo	230	1	230,00
Superficie lorda - piano rialzato	208	1	208,00
Superficie lorda accessoria - piano seminterrato (h 2.4 m)	226	0,5	113,00
Superficie balconi/logge esterne	38	0,3	11,40
Superficie commerciale edificio B2			562,40
Superficie commerciale totale			1 687,20

Il valore del bene trasformato (Vbt) stimato è il seguente

valore unitario - €/mq	1 500,00
superficie commerciale - mq	1 687,20
valore di trasformazione dell'interno lotto (Vbt) - €	2 530 800,00

Si procede quindi al calcolo del costo di trasformazione (Ct) con un procedimento sintetico, ottenuto dalla somma del costo di costruzione per completare l'opera a cui vanno aggiunte le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione e oneri per costo di costruzione, le opere di urbanizzazione previste dal progetto di lottizzazione descritte nella convenzione stipulata con il Comune (vedere allegati), gli oneri finanziari, l'utile d'impresa.

Il costo di costruzione è calcolato come differenza fra il costo di costruzione complessivo a cui si detraggono le opere già eseguite.

Con riferimento a costruzioni simili si assume un costo di costruzione complessivo di 380 € /mc, comprensivo di spese generali, escluso l'utile d'impresa. Il costo comprende anche le operazioni di pulizia e messa in sicurezza del cantiere. Al costo di costruzione complessivo si detraggono le opere già eseguite.

volume lordo EDIFICIO A1 - mc	2 080,00
volume lordo EDIFICIO A2 - mc	2 080,00
volume lordo EDIFICIO B2 - mc	2 080,00
Totale volume lordo - mc	6 240,00
costo costruzione unitario - €/mc	380,00
costo costruzione complessivo - €	2 371 200,00
a dedurre le opere già eseguite	
scavi e rinterrì	- 60 000,00
opere c.a. , strutture legno, solai	- 480 000,00
murature	- 32 000,00
impermeabilizzazioni	- 27 000,00
totale opere eseguite - €	- 599 000,00
costo di costruzione per il completamento dell'opera	1 772 200,00

Si calcola quindi il costo di trasformazione

costo di costruzione per il completamento dell'opera	1 772 200,00
spese tecniche, sanatoria strutturale, verifiche sui materiali strutturali installati	120 000,00
diritti di istruttoria, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione *	46 898,00
opere di urbanizzazione**	142 000,00
oneri finanziari (stima budgettaria)	104 054,90
totale costi	2 185 152,90
utile d'impresa 12% dei costi	262 218,35
Costo di trasformazione (Ct) - €	2 447 371,25

Note

* Per gli edifici A1. e A2 gli oneri sono stati determinati sulla base del calcolo eseguito dal Comune di Podenzana, Prot.5032 del 18.11.2014, adeguato ai parametri di riferimento 2021. Per l'edificio B2 è stata eseguita una stima budgettaria, da verificare con gli uffici competenti.

** Le opere di urbanizzazione sono state stimate sulla base di quanto indicato nella convenzione stipulata con il comune di Podenzana (vedere allegato n°5) con adeguamento ISTAT dal 1999 ad

oggi. Il progetto di lottizzazione è scaduto il 29 aprile 2009 e si è ipotizzato che, in caso di presentazione di un nuovo titolo edilizio, il Comune richieda la stipula di una nuova convenzione, analoga alla precedente. Queste ipotesi devono essere verificate con l'ufficio Urbanistica del Comune di Podenzana.

Alla luce di quanto sopra si determina il valore di trasformazione

valore di trasformazione dell'interno lotto (Vbt)- €	2 530 800,00
Costo di trasformazione (Ct) - €	2 447 371,25
Valore di trasformazione $Vt= Vbt-Ct$ - €	83 428,75

Si precisa che la stima del valore del bene trasformato è influenzata da numerosi fattori, tra cui il livello qualitativo delle finiture e, soprattutto, dall'andamento del mercato immobiliare e della congiuntura economica.

Anche la stima dei costi di trasformazione è soggetta a numerose variabili, tra cui le scelte progettuali di dettaglio (tipologie impiantistiche, qualità e prestazioni dei materiali, livello delle finiture), dall'impostazione della pratica edilizia ed eventuale nuova convenzione con il Comune di Podenzana, dall'andamento dei prezzi dei materiali edili, da eventuali imprevisti, sia di tipo amministrativo che di tipo tecnico.

Si segnala che la riduzione del 25% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (vedere paragrafo 8.4) tiene conto anche delle eventuali difformità sul posizionamento dei fabbricati rispetto ai confini.

Terreni con fabbricati residenziali in corso di costruzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 83.428,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.428,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.428,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni con fabbricati residenziali in corso di costruzione		0,00	€ 83.428,00	€ 83.428,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 20.857,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (incluse nel costo di trasformazione):	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 62.571,00

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA

Data generazione:
23-07-2021

L'Esperto alla stima
Lucia Drandi