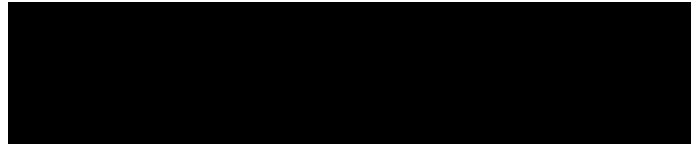

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N.R.G. E.I. **85/2022**

data udienza: **15 gennaio 2025** ore 13:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Paolo Del Fiandra**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Terreno edificabile_Artigianale/Commerciale

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

Telefono: 0584 752173
Cell: 328 9726045
Email: luigichioni@gmail.com
Pec: luigi.chioni@geopec.it

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Località Ragnaia**
Via Igino Cocchi

INDICE

Lotto: 001 - Terreno edificabile_artigianale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A_Lotto edificabile artigianale.....	5
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	7
2. DESCRIZIONE	7
3. STATO DI POSSESSO	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
7. PRATICHE EDILIZIE	18
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25

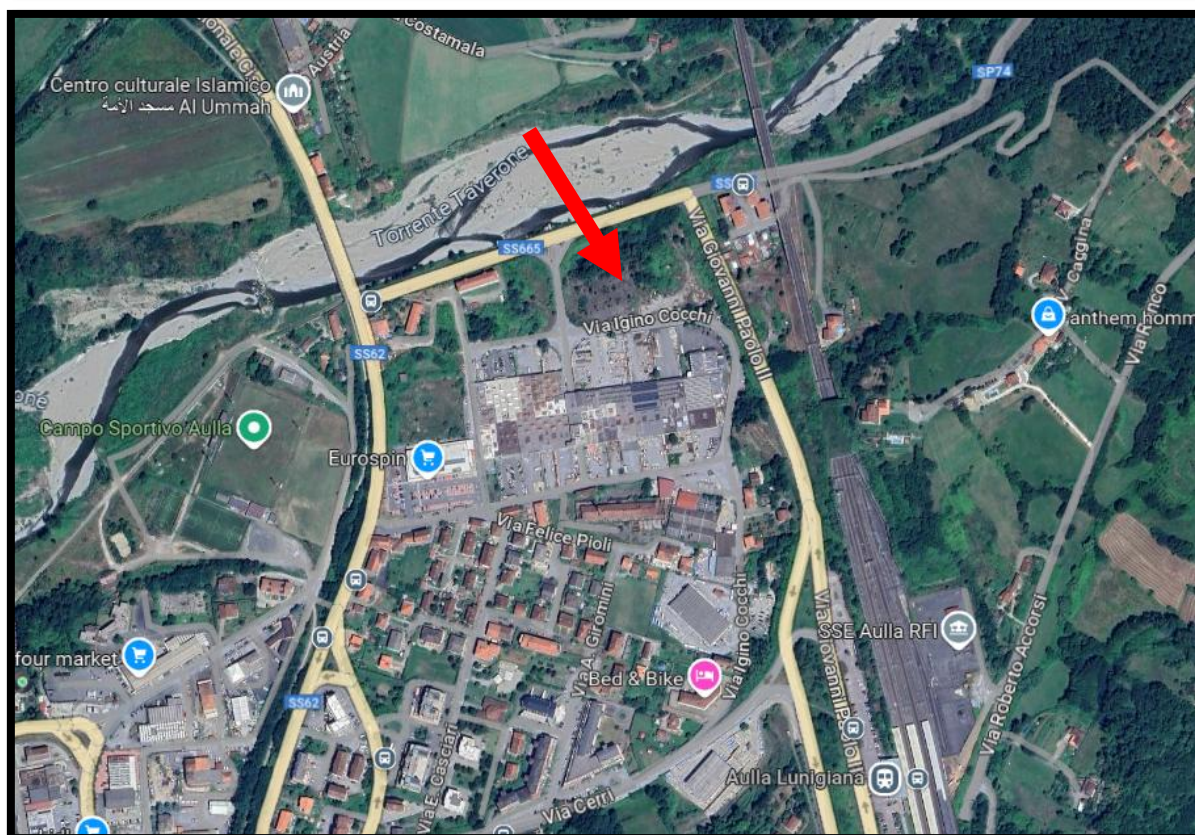
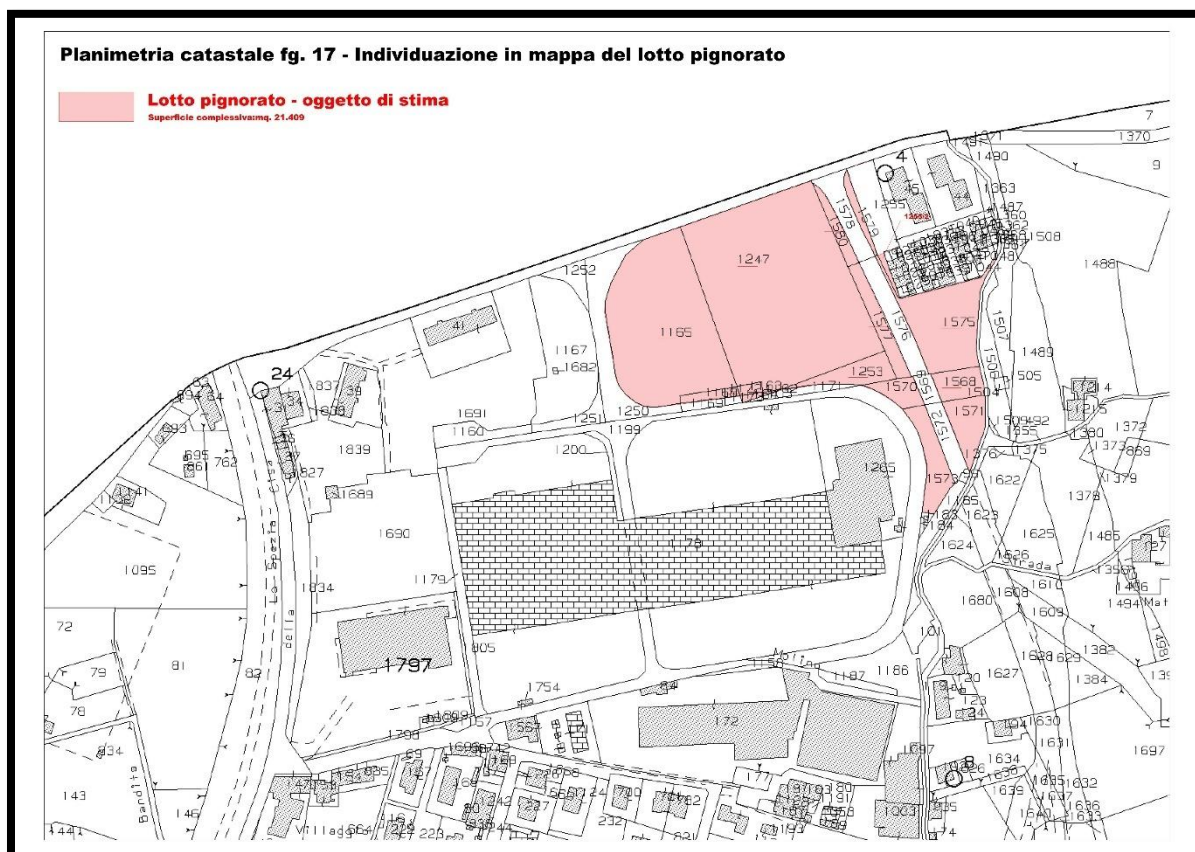
Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Località Ragnaia**
Via Igino Cocchi

PREMESSA:

Come già ampiamente e dettagliatamente riferito dal CTU anche in sede di udienza svoltasi in data 16/10/2024 dinnanzi al G.E., si premette e ribadisce che:

- Lo scrivente in data 19/10/2023 ha protocollato presso il Comune di Aulla (comune dove sono ubicati i beni pignorati) richiesta di rilascio del C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica);
- Ad oggi il C.D.U. non è stato ancora rilasciato, nonostante i solleciti inviati per pec in data 2/11/2024, 29/1/2024, 6/2/2024, 11/7/2024 e in ultimo 4/10/2024;
- Insieme alla richiesta di rilascio del C.D.U., il CTU, ha chiesto al Comune di Aulla anche dei chiarimenti in merito alla validità o meno dell'istanza di rilascio di Permesso di Costruire, presentato dalla società pignorata (avente per oggetto la costruzione di un vasto edificio ad uso artigianale-commerciale da erigersi sui terreni pignorati), a fronte del tempo trascorso dalla presentazione e dell'avvio di procedimento del nuovo Piano Operativo;
- Il CDU e le risposte ai quesiti sono tutt'oggi al vaglio del Comune di Aulla, così come comunicato sia in un primo riscontro del 22/11/2023 prot 24719 che nel secondo più recente del 8/02/2024 prot. 2796, nei quali riscontrando la prima richiesta del 19/10/2023, il Comune confermava di non essere ancora riuscito a produrre il C.D.U. vista la complessità della pratica;
- Sempre con comunicazione del 8/02/2024 prot. 2796, il Comune di Aulla chiedeva al CTU un'ulteriore proroga di giorni 45 a partire dal 8 febbraio 2024 giustificata al fine di "per poter completare in modo accurato la richiesta di CDU e fornire tutte le informazioni richieste";
- Dall'ultima comunicazione ufficiale del 08/02/2024 ad oggi, nonostante le p.e.c. inviate dal CTU, non sono state trasmesse altre comunicazioni. Il CTU è in contatto costantemente per vie brevi con lo studio legale che il Comune di Aulla ha interpellato per dargli risposta ed è in attesa del riscontro formale a quanto richiesto;
- In data 22 ottobre 2024, su invito via p.e.c. del Comune di Aulla, il CTU ha svolto con i dirigenti del Comune un ulteriore incontro per definire quanto richiesto. L'incontro si è concluso con l'accordo che il Comune di Aulla avrebbe fatto pervenire al CTU la documentazione richiesta con una breve relazione a chiarimento della situazione urbanistica vigente. Ad oggi il CTU non ha ricevuto alcun riscontro e per quanto discusso nell'ultima udienza davanti al G.E., ha ritenuto opportune procedure con la presente relazione. L'eventuale documentazione che verrà trasmessa da parte del Comune, sarà tempestivamente depositata dal CTU all'interno del fascicolo anche dopo il deposito della perizia.
- Tutto quanto sopra premesso e precisato, nel caso in cui l'Istanza di P.d.C. dovesse essere valutata e istruita a seguito dell'adozione del P.O. (ipotesi che il C.T.U. ritiene molto probabile se non addirittura imminente), sarà determinante prendere in considerazione lo strumento adottato e in particolar modo capire se le previsioni del P.O. (che ad oggi non si conoscono) recepiscano o meno l'Istanza di P.d.C.;
- **Vista la situazione urbanistica in itinere, lo scrivente ritiene opportune valutare anche l'ipotesi futura di far redigere una manifestazione di interesse all'interno della fase di**

adozione del P.O., che tenga in considerazione dell'Istanza di P.d.C. avanzata sul lotto staggito.



Lotto: 001 - Terreno edificabile_artigianale

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

Depositato dal precedente, la relazione notarile ventennale a firma del Notaio Vertere Morichelli di Aulla del 7 dicembre 2022.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A_Lotto edificabile artigianale.

Sito in frazione: Località Ragnaia, Via Igino Cocchi.

Note:

Lotto di terreno di proprietà della società eseguita, composto da n. 17 particelle catastali per un totale di mq. 21.409, di cui la maggior parte ricadenti in zona omogenea del R.U. "DE" produttiva, e in parte ricadenti fuori dall'area edificabile ma facenti comunque parte del Lotto edilizio del progetto presentato dalla Soc. Il [REDACTED] Srl (prima istanza di rilascio del P.d.C. presentata in data 15/03/2007 prot. 4921, poi successivamente integrato e reiterato), il tutto come riportato nella relativa convenzione urbanistica Rep.3153 stipulata il 3 luglio 2019, per la realizzazione di un complesso ad uso artigianale/commerciale avente superficie coperta di circa 6.800 mq. ed un volume edificato di circa 55.000,00 metri cubi.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio **17**, particella **1568**, indirizzo VIA FELICE PIOLI SNC, piano T, comune Aulla, categoria F/1, consistenza mq. 565

Derivante da: DIVISIONE del 21/04/2006 Pratica n. MS0024496 in atti dal 21/04/2006 DIVISIONE (n. 1831.1/2006)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio **17**, particella **1570**, indirizzo VIA FELICE PIOLI SNC, piano T, comune Aulla, categoria F/1, consistenza mq. 400

Derivante da: DIVISIONE del 21/04/2006 Pratica n. MS0024496 in atti dal 21/04/2006 DIVISIONE (n. 1831.1/2006)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio **17**, particella **1571**, indirizzo VIA FELICE PIOLI SNC, piano T, comune Aulla, categoria F/1, consistenza mq. 702

Derivante da: DIVISIONE del 21/04/2006 Pratica n. MS0024496 in atti dal 21/04/2006 DIVISIONE (n. 1831.1/2006)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxx foglio **17**, particella **1573**, indirizzo VIA FELICE PIOLI SNC, piano T, comune Aulla, categoria F/1, consistenza mq. 836

Derivante da: DIVISIONE del 21/04/2006 Pratica n. MS0024496 in atti dal 21/04/2006 DIVISIONE (n. 1831.1/2006)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXX, sezione censuaria Aulla, foglio **17**, particella **1575**, qualità SEM IRR ARB, classe 03, superficie catastale mq. 1995, reddito dominicale: € 4,64, reddito agrario: € 3,61

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04/05/2006 Pratica n. MS0026737 in atti dal 04/05/2006 (n. 26737.1/2006) **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: IL [REDACTED] S.R.L.-cod fiscale 01107940452, sezione censuaria Aulla, foglio 17, particella 1577, qualità SEM IRR ARB, classe 03, superficie catastale mq. 579, reddito dominicale: € 1,35, reddito agrario: € 1,05

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04/05/2006 Pratica n. MS0026737 in atti dal 04/05/2006 (n. 26737.1/2006)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: IL [REDACTED] S.R.L.-cod fiscale 01107940452, sezione censuaria Aulla, foglio 17, particella 1162, qualità SEM IRR ARB, classe 03, superficie catastale mq. 15, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,03

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 10/05/1995 in atti dal 10/05/1995 (n. 1002.2/1995)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: IL [REDACTED] S.R.L.-cod fiscale 01107940452, sezione censuaria Aulla, foglio 17, particella 1163, qualità AREA RURALE, superficie catastale mq. 66

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/02/2014 Pratica n. MS0010607 in atti dal 20/02/2014 ATTIVITA A04 (n.481.1/2014)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: IL [REDACTED] S.R.L.-cod fiscale 01107940452, sezione censuaria Aulla, foglio 17, particella 1164, qualità AREA RURALE, superficie catastale mq. 46

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/02/2014 Pratica n. MS0010609 in atti dal 20/02/2014 ATTIVITA A04 (n.482.1/2014)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: IL [REDACTED] S.R.L.-cod fiscale 01107940452, sezione censuaria Aulla, foglio 17, particella 1165, qualità SEM IRR ARB, classe 03, superficie catastale mq. 5690, reddito dominicale: € 13,22, reddito agrario: € 10,29

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 10/05/1995 in atti dal 10/05/1995 (n. 1002.1/1995)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: IL [REDACTED] S.R.L.-cod fiscale 01107940452, sezione censuaria Aulla, foglio 17, particella 1168, qualità PRATO, classe 02, superficie catastale mq. 148, reddito dominicale: € 0,54, reddito agrario: € 0,38

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 10/05/1995 in atti dal 10/05/1995 (n. 1002.1/1995)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: IL [REDACTED] S.R.L.-cod fiscale 01107940452, sezione censuaria Aulla, foglio 17, particella 1172, qualità AREA RURALE, superficie catastale mq. 42, reddito dominicale: € 0,54, reddito agrario: € 0,38

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/02/2014 Pratica n. MS0010610 in atti dal 20/02/2014 ATTIVITA A04 (n.483.1/2014)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: IL [REDACTED] S.R.L.-cod fiscale 01107940452, sezione censuaria Aulla, foglio 17, particella 1247, qualità SEM IRR ARB, classe 03, superficie catastale mq. 9257, reddito dominicale: € 21,57, reddito agrario: € 16,73

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 27/05/1999 in atti dal 27/05/1999 (n. 1199.1/1999)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: IL [REDACTED] S.R.L.-cod fiscale 01107940452, sezione censuaria Aulla, foglio 17, particella 1253, qualità SEM IRR ARB, classe 03, superficie catastale mq. 532, reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 0,96

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 27/05/1999 in atti dal 27/05/1999 (n. 1199.1/1999)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: IL [REDACTED] S.R.L.-cod fiscale 01107940452, sezione censuaria Aulla, foglio 17, particella 1579, qualità SEM IRR ARB, classe 03, superficie catastale mq. 186, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,34

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04/05/2006 Pratica n. MS0026737 in atti dal 04/05/2006 (n. 26737.1/2006)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: IL [REDACTED] R.L.-cod fiscale 01107940452, sezione censuaria Aulla, foglio 17, particella 1580, qualità SEM IRR ARB, classe 03, superficie catastale mq. 285, reddito dominicale: € 0,66, reddito agrario: € 0,52

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04/05/2006 Pratica n. MS0026737 in atti dal 04/05/2006 (n. 26737.1/2006)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IL [REDACTED] R.L.-cod fiscale 01107940452, foglio 17, particella 1255, subalterno 2, indirizzo VIA FELICE PIOLI SNC, piano T, comune Aulla, categoria F/1, consistenza mq. 65

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2002 Pratica n. 183772 in atti dal 06/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.102868.1/2002)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Srl - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 0 [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

La soc. "Il [REDACTED] Srl" è divenuta proprietaria dell'intero lotto composto da n.17 particelle catastali in forza dei seguenti rogiti notarili di compravendita (vedi allegati):

- atto di compravendita stipulato dal Notaio Gennaro Chianca di Sarzana del 16/05/2005 rep 31494 (reperito dal CTU ed allegato alla presente stima per l'acquisto delle particelle (nr.3): 1255 sub2, 1575 e 1577;
- atto di compravendita stipulato dal Notaio Vertere Morichelli di Aulla del 07/01/2010 rep 82501 (reperito dal CTU ed allegato alla presente stima per l'acquisto delle particelle (nr.10):1162, 1163, 1164, 1165, 1168, 1172, 1247, 1253, 1579, 1580;
- atto di compravendita stipulato dal Notaio Lucio Consoli di Aulla del 23/06/2010 rep 15195 (reperito dal CTU ed allegato alla presente stima per l'acquisto delle particelle (nr.4):1568, 1570, 1571, 1573.

Confini (dell'intero lotto composto da n. 17 particelle catastali):

Per l'identificazione dei confini del lotto, si tenga in considerazione che l'intero appezzamento formato da n.17 particelle catastali (confinanti tra loro), risulta diviso in due appezzamenti dalla strada Via Giovanni Paolo II.

A valle di Via Giovanni Paolo II, sono ubicate n.12 particelle tutte confinanti tra loro, censite al fg 17 mappali 1570, 1577, 1162, 1163, 1164, 1165, 1168, 1172, 1247, 1253, 1580, 1573 che compongono un unico appezzamento confinante con Via Giovanni Paolo II, Strada provinciale per il passo del Lagastrello, Via Cocchi, S.S.A.

A monte di Via Giovanni Paolo II, sono invece ubicate le restanti 5 particelle, anch'esse confinanti tra loro, censite al fg 17 mappali 1571, 1579, 1255, 1575, 1568, che compongono un unico appezzamento confinante con Via Giovanni Paolo II, Strada provinciale per il passo del Lagastrello, mappali 45, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029,1486, 101, S.S.A

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni sono situati in località *Ragnaia di Aulla*, in sito pianeggiante a confine con la Strada Provinciale per il passo del Lagastrello, Via Giovanni Paolo II per la nuova stazione FFSS e la strada

comunale interna di Via Iginio Cocchi.

L'area è ubicata nella periferia Nord del centro abitato di Aulla, a confine con il comune di Licciana Nardi e la maggior parte di essa risulta delimitata da quattro strade:

- a Nord la strada provinciale del Lagastrello;
- a Sud dalla strada interna intercomunale di via I.Cocchi;
- ad est da Via Giovanni Paolo II;
- ad Ovest dal prolungamento di via I. Cocchi fino al congiungimento con la strada provinciale per il Lagastrello.

La zona in genere risulta già completamente urbanizzata da fognature acque bianche, acque nere, acquedotto comunale, energia elettrica, gas e telefono, e fa parte della zona artigianale del Comune di Aulla, dove sono già presenti delle attività artigianali con ampi capannoni e piazzali di pertinenza.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole 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: mista-residenziale/commerciale/direzionale

Importanti centri limitrofi: Aulla centro.

Attrazioni paesaggistiche: Valli della lunigiana, Borghi della Lunigiana.

Attrazioni storiche: La fortezza della Brunella. Il centro storico di Aulla. L'abbazia di San Caprasio (nel centro della città).

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Aulla 1,8km, Stazione ferroviaria di Aulla 800 mt, Fermata bus di linea 200 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note:

L'area si presenta in stato di abbandono e degradata. Recintata solo parzialmente.

Liberamente accessibile anche da estranei (vedi documentazione fotografica).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- SERVITA' COATTIVA DI OLEODOTTO

a favore di **DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO DIFESA AERONAUTICA**
contro Il **██████████ Srl**;

Derivante da: **Atto pubblico amministrativo**;

A rogito di **Prefetto di Massa Carrara** in data **21/12/2001** ai nn. 11339

Trascritta a MASSA in data **27/02/2022** ai nn. **7346/5257**;

Servitù coattiva sulle particelle: 1575 e 1577, come menzionata anche nell'atto di provenienza Notaio Chianca di Sarzana del 16.05.2005 rep 31494, Racc 16718 (allegato).

La presente trascrizione è a rettifica della precedente trascritta a Massa il 07.02.2002 al n.**895** reg part, n.1234 reg gen.

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

Nessuna.

4.1. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1. Altre limitazioni d'uso:

- **Descrizione onere: CONVENZIONE URBANISTICA (COSTITUZIONE DI VINCOLO);**

A rogito di Michelini Paola (Segretario Generale del Comune Aulla) in data **03/07/2019** ai nn. **3153/2019**;

Trascritta a **MASSA** in data **01/08/2019** ai nn. **6942/5284**;

a favore: **Comune di Aulla**,

contro: Il **██████** Srl

Quadro D):

Repertorio n. 3153 progetto per edificio ad uso artigianale commerciale soc. Il Giglio Srl - convenzione urbanistica per permesso convenzionato con opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria. Comune di Aulla - provincia di Massa Carrara repubblica italiana l'anno duemiladiciannove il giorno tre del mese di luglio davanti a me dott.ssa Paola Michelini, segretario generale del comune di Aulla, senza la presenza di testimoni avendovi le parti col mio consenso rinunciato, sono personalmente comparse le seguenti persone della cui identita' sono certo:

1) ing. Giovanni Bacci, nato a La Spezia il 09.05.1958, domiciliato per la carica di dirigente del 1sette "lavori pubblici-urbanistica- commercio-manutenzioni" presso la sede del comune di Aulla, cf 81003750452, autorizzato con decreto del sindaco n. 10 del 01.07.2019 ad impegnare legalmente e formalmente il comune di Aulla per il presente atto, di seguito denominato "comune".

2) sig. Giuseppe Iozzelli, nato a La Spezia il 28.05.1948, c.f. zzlgrp48e28e463t, il quale dichiara di intervenire al presente atto, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, nella sua qualita' di legale rappresentante della societa' Il **██████** Srl con sede in Aulla, via I.Cocchi n. 1/s, p.iva 01107940052, di seguito denominato "soggetto attuatore", proprietaria dei terreni siti nel comune di Aulla interamente ricadenti in zona omogenea del R.U. "DE"- produttive, censiti catastalmente come segue :

f. 17 mappale sub Categoria consistenza "**1570** area urbana 400" **1577** sem irriguo arb 579 "**1162** sem irriguo arb 15" **1163** area rurale 66" **1164** area rurale 46" **1165** sem irriguo arb5. 690 "**1168** prato148" **1172** area rurale 42" **1247** sem irriguo arb9. 257" **1253** sem irriguo arb 532" **1580** sem irriguo arb 285 sommano17.060 sono di proprieta' della societa' Il **██████** Srl anche i seguenti mappali, localizzati esternamente all'area edificabile: f. 17 **1573** zona per la viabilita' esistente 836 **1571** zona per la viabilita' esistente702 **1579** zona per la viabilita' esistente186 **1255**/quota zona per la viabilita' esistente 65 **1575** pro quota "aree per parcheggi pubblici non attuata" e pro quota "zona viabilita' esistente 1.995 **1568** aree per parcheggi pubblici non attuati 565 totale 21.409

premesse

1) che il comune di Aulla e' dotato di R.U. esecutivo dal 06.04.1999 che consente urbanisticamente gli interventi progettati (art. 49 e 27 delle nta vigenti);

2) che, in data 15.03.2007, prot. 4921 i soggetti attuatori, hanno presentato istanza di rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso artigianale/commerciale con la possibilita' di inserimento di una media struttura di vendita e/o destinazioni di cui all'art. 49 delle nta del vigente R.U. e delle opere di urbanizzazione relative al complesso dell'area sulla base degli elaborati grafici, in numero di 11 (undici), a firma del professionista Arch. Libero Bardi con studio in Aulla, viale Resistenza n. 95/a;

3) che il progetto presentato prevedeva la realizzazione di un manufatto composto da unico edificio e dalle opere di urbanizzazione pertinenti;

4) che le aree interessate dall'intervento, risultano individuate dalle particelle n. 1568,1570,1575,1577,1162,1163, 1164,1165,1168,1172,1247,1253, 1579,1580,1255/2,1573,1571 del foglio 17 del nceu cosi' come indicato nell'all. 1 - tavola convenzione "aree oggetto di intervento";

5) che il soggetto attuatore ha concordato con il comune di Aulla - area urbanistica/l.l.p.p. - le opere di urbanizzazione da realizzare, che saranno autorizzate

dal comune di Aulla conformemente allo studio di fattibilità tecnico-economica approvato dal comune stesso e che il soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 28 della l. 1150/1942 e s.m.i assume, a propria cura e spese, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione, anche gli adempimenti amministrativi inerenti il processo realizzativo delle opere di urbanizzazione primaria, sostenendo tutte le spese relative;

6) che le opere di urbanizzazione sono specificate negli elaborati presentati ed approvati con determina del dirigente del 1sette n. 993 del 01.07.2019, esecutiva ai sensi di legge;

7) che il soggetto attuatore si impegna a recepire ogni nuova indicazione dal comune relativa alle opere di urbanizzazione ed ancora relativamente ad eventuali migliori soluzioni urbanistico/edilizie apportando, qualora necessario, varianti progettuali che, se non particolarmente significative, non comportano modifiche alla presente convenzione;

8) che il soggetto attuatore si obbliga, rispettivamente per quanto di competenza, ad adempiere a tutti gli obblighi contenuti nella presente convenzione ed in caso di trasferimento di diritti riguardanti le aree di cui sopra, a trasferire anche gli obblighi ed oneri da questa derivanti a tutti i suoi aventi causa;

9) che in data odierna con determina n. 997 del dirigente del 1sette e' stato adeguato lo schema di convenzione già approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 24 del 30.04.2019.

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue:

Articolo 1 - oggetto della convenzione.

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edificatorie del R.U. vigente del comune di Aulla in conformità agli elaborati grafici, descrittivi e normativi indicati in premessa. - il progetto prevede – aedificio - a1-piano terra-ingresso via I. Cocchi- ad uso artigianale, - a2-piano primo ingresso strada per il Lagastrello ad uso artigianale/commerciale con la possibilità di inserimento di media struttura di vendita e/o destinazioni di cui all'art. 49 delle nta del vigente R.U., per un massimo di superficie come riportato negli elaborati di progetto. - b-urbanizzazioni - parcheggio pubblico compresa segnaletica – fognatura bianca ml 265 - -illuminazione pubblica sulle aree di proprietà pubblica. L'intervento al fine di inserirlo correttamente nel contesto paesistico, comporterà il potenziamento ed incremento di barriere vegetali mediante messa a dimora di siepi di bosso a doppia fila di 7 piantine per metro, altezza cm 80-100, messa a dimora di piante di alto fusto (diametro cm 10 circa altezza circa mt 4).

Articolo 2 - legittimazione

Il soggetto attuatore presta al comune di Aulla la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità delle aree oggetto dell'intervento, individuate catastalmente al foglio n. 17, mappali n.1568,1570,1575,1577,1162,1163,1164, 1165,1168,1172,1247,1253,1579,1580,1255/quota,1573,1571, del comune di Aulla.

Articolo 3 -trasferimento obblighi

Il soggetto attuatore, si impegna a trasferire gli oneri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali successivi aventi causa, richiamando integralmente nei relativi atti di trasferimento gli impegni assunti con la presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli immobili devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente, o avente causa, dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna ad adempiere a tutte le prescrizioni in essa contenute. Il soggetto attuatore resterà comunque solidalmente responsabile con gli aventi causa relativamente a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sino a quando non interverrà espressa liberatoria da parte dell'amministrazione comunale a seguito dell'accertato adempimento ai suddetti obblighi.

Articolo 4 - durata e attuazione

Il termine per l'ultimazione dell'intervento è fissato conformemente all'art. 133 della l.r. 65/2014. Tutti gli interventi contemplati dal progetto, comprese le opere di

urbanizzazione dovranno essere ultimati entro il termine di cui al comma precedente. In fase di esecuzione dovranno essere rispettate le caratteristiche planivolumetriche indicate nelle tavole di progetto presentato per il rilascio del titolo abilitativo previsto per legge. eventuali variazioni planivolumetriche saranno concordate con l'amministrazione comunale senza che cio' costituisca variante alla presente convenzione nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalle norme in vigore. Il comune di Aulla ed il soggetto attuatore si riservano di concordare le eventuali modifiche e correzioni che, nel rispetto delle caratteristiche generali del progetto, si rendessero necessarie per adeguamenti normativi e per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico che si manifestassero successivamente all'approvazione, nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia.

articolo 5 - individuazione aree per urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore – in attuazione di quanto prescritto dall'art. 28 l. 1150/1942, come sostituito dall'art. 8 L.65/1967, nonché dalla L.r. 65/2014 - individua, entro il perimetro territoriale delle aree interessate dall'intervento, tutte le superfici necessarie a raggiungere la dotazione degli standard specificamente prevista dalla normativa nazionale, regionale e dal R.U. vigente. nel dettaglio, la dotazione degli standard urbanistici previsti per legge consiste in quanto di seguito elencato: a-aree per parcheggio a1-parcheggio coperto posto al piano di via I. Cocchi e con superficie di mq 4.690 (quattromilaseicentonovanta); a2-parcheggio scoperto posto al piano di via del lagastrello e con superficie di mq 5.000 (cinquemila); a3-parcheggio scoperto posto sulla copertura del piano primo dell'edificio con superficie di mq 7.470 (settemilaquattro- centosettanta); b-verde b1-verde pubblico posto sul lato di via giovanni paolo ii, mappali indentificati al fg. 17 mappale 1579,1571 e su una quota del mappale 1255/quota, per mq 65 (sessantacinque), per una superficie stimata pari a mq 953 (novecentocinquantatre). L'esatta superficie sara' determinata all'atto del frazionamento.

Articolo 6 - cessione aree di urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore per se' e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna, tramite apposito atto a propria cura e spese, a cedere, su semplice richiesta dell'ufficio tecnico comunale, le seguenti aree: 1- parcheggio scoperto posto su via Giovanni Paolo II, area esterna, con superficie di mq 2.560 (duemilacinquecento-sessanta), fg. 17, mapp. 1575,1568; 2-parcheggio scoperto posto su via I.Cocchi, mappale 1573, pari a mq 836 (ottocentotrentasei). Relativamente al parcheggio scoperto posto al piano di via del Lagastrello e con superficie di mq 5.000 (cinquemila), identificata nella planimetria allegata al presente atto sotto a), in colore rosso, ed il parcheggio scoperto posto sulla copertura dell'edificio con superficie di mq 7.470 (settemilaquattrocentosettanta) si precisa che dette opere restano di proprieta' del soggetto attuatore in quanto trattasi di standard urbanistici. tuttavia, essendo parcheggi ad uso pubblico, il soggetto attuatore e i di lui aventi causa si obbligano a garantirne ininterrottamente l'accesso e l'utilizzo, cosi' come per le aree di completamento e servizi ai parcheggi stessi ed in particolare per le aree di accesso carrabile, di accesso pedonale e delle relative vie di fuga. tutte le superfici sopra esposte potranno variare in piu' o in meno in rapporto all'effettivo frazionamento delle rispettive aree o alla disposizione planimetrica il parcheggio coperto e seminterrato di mq 4.690 (quattromilaseicentonovanta) a cui si accede dal piano superiore resta di proprieta' privata. il soggetto attuatore garantisce che le aree da cedere e da vincolare sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitu', diritti reali altrui ed affittanze agricole. per le aree o loro porzioni private ma con vincolo di uso pubblico la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, e' di competenza del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa.

Articolo 7 - realizzazione opere di urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore, per se' e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assume a proprio carico, ai sensi dell'art. 28 della L.1150/1942 e s.m.i e della L.R. toscana 65/2014 art. 191, comma 11, l'impegno della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria,

a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione, sostenendone tutte le spese relative. Tali opere e la loro precisa quantificazione sono dettagliate nella determina dirigenziale n. 993 del 01.07.2019 e consistono nelle seguenti opere: - parcheggi e relativi marciapiedi, compresa segnaletica e pubblica illuminazione per mq 3.396 (tremilatrecento-novantasei) (parcheggio n. 1 di mq 2560 + parcheggio n. 2 di mq 836; - fognatura bianca ml 265 (duecentosessantacinque); descrizione importo euro fognatura bianca 72.670,71 illuminazione pubblica 8.413, 56 marciapiede 33.057,55 parcheggi 107.457,63 totale 221.599,45 il costo delle opere sopra citate e' stato valutato applicando i prezzi unitari del prezziario della Regione Toscana 2019 - provincia di Massa Carrara. L'importo delle opere risulta essere, dal computo metrico estimativo tav. 11 al progetto - di complessivi euro 221.599,45 (duecentoventunomilacinque- centonovantanovevirgolaquarantacinque). I progetti esecutivi delle opere da realizzare saranno forniti a cura e spese del soggetto attuatore al comune di Aulla al momento del rilascio del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione del complesso edilizio in oggetto. Il comune di Aulla si riserva la facolta' di far apportare variazioni che si rendessero necessarie per un risultato migliorativo a parita' di costo.

Articolo 8 - oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

In relazione al progetto, in conformita' a quanto stabilito dalle norme vigenti, il soggetto attuatore, si obbliga a corrispondere in favore del comune di Aulla, ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento in oggetto, gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, secondo quanto previsto dalla deliberazione del consiglio del comune di Aulla n. 20 del 07.04.2010 e dalla determina dirigenziale n. 16 del 14.01.2019, che il soggetto, come in premessa rappresentato, dichiara di ben conoscere ed accettare. Il calcolo degli oneri di urbanizzazione che sara' aggiornato in relazione al progetto esecutivo e alle tariffe in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo -viene precisato nelle seguenti tabelle: volume in progetto attivita' sup mq h volume mc artigianali sem 5.9125,00 29.556 art. terra 3.1614,00 12.644 totale 9.073 commerciali- primo 2.4844,00 9.936 porticato comm primo 6774,00 2.708 porticato pub primo 4704,00 1.880 totale 56.734 oneri primari attivita' sul mq vol mc euro/mq euro/mc totale artigianali complessivi 9.07317,32 157.144,36 commerciali 9.93616,06 159.572,00 port. Comm 2.70816,06 43.490,48 port. Pubblico 47017,32 8.140,00 totale 368.347,24 oneri secondari attivita' sul mq vol mc euro/mq euro/mq totale artigianali complessivi 9.073 16,34 162.354,24 commerciali 9.936 8,14 80.879,04 port. Comm 2.708 8,14 22.043,12 port. Pubblico 470 16,34 7.679,8 totale 272.956,2
totale oneri

-primari: euro 368.347,24 (trecentosessantottomilatrecentoquarantasettevirgolaventiquattro)

-secondari: euro 272.956,20 (duecentosettantaduemila nove- centocinquantaseivirgolaventi)

sommano: euro 642.303,44 (seicentoquarantaduemilatrecentotrevirgolaquarantaquattro)

costo di costruzione importo euro totale 5.386.034,00 6% 323.163,00

totale generale: euro 994.466,44

(novecentonovantaquattromilaquattrocentosessantaseivirgolaquarantaquattro)

gli importi di cui sopra potranno essere rateizzati a richiesta del soggetto attuatore ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art. 190 della LRT 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni. non e' soggetto a rateizzazione il costo di costruzione.

Articolo 9 - provvedimenti abilitativi, attuazione e validita' del permesso di costruire
Per dare inizio all'esecuzione dei lavori del progetto il soggetto attuatore dovra' ottenere il permesso di costruire.

Articolo 10 - agibilita'

L'agibilita' anche parziale del manufatto potra' essere dichiarata a condizione che risultino gia' positivamente collaudate tutte le opere di urbanizzazione poste a carico del soggetto attuatore e definite in convenzione.

Articolo 11 – rapporti con le aziende ed enti erogatori di servizi

Il soggetto attuatore, come sopra rappresentato, si obbliga, per quanto attiene

l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da enti o aziende anche non comunali, a richiedere i necessari assentimenti anche prescrittivi e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto dei medesimi.

Articolo 12 - accatastamento delle opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria saranno accatastate a cura e spese del soggetto attuatore stesso.

Articolo 13 - collaudi in corso d'opera e collaudo finale Le opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore saranno collaudate da un tecnico di sua fiducia a cura e spese del soggetto attuatore stesso prima di essere cedute al comune di Aulla. il comune si riserva la facoltà di effettuare controlli periodici, anche in corso d'opera, e pertanto l'appaltatore garantirà al comune libero accesso all'area di cantiere.

Articolo 14 - obblighi aggiuntivi

Il soggetto attuatore è fin da adesso onerato dei seguenti perpetui obblighi aggiuntivi, vincolanti per sé e per i suoi aventi causa: a) a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla pulizia e alla custodia di ciascun bene, impianti e arredi inclusi nonché di quelli comunque necessaria garantire lo specifico uso pubblico cui ciascun bene è destinato ed il suo decoroso assetto; b) consentire al pubblico il permanente libero accesso per tutti gli usi di ciascun bene consentiti dalla sua destinazione e dalla sua sistemazione. nel caso l'avente causa venisse meno a tali obblighi, il soggetto attuatore resterà, in solido con il proprio avente causa, obbligato verso il comune quanto all'adempimento degli obblighi sopra previsti. il soggetto attuatore proprietario riconosce sin da ora il diritto del comune, in caso di mancato adempimento delle ricordate obbligazioni, nonostante la diffida che sarà al riguardo formulata dal comune, di intervenire d'ufficio in danno del soggetto attuatore inadempiente.

Articolo 15 - allacci alle reti

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a proprie esclusive cura e spese, ovvero a far realizzare, a proprie esclusive spese, le opere necessarie agli allacciamenti delle singole unità immobiliari alle reti fognaria, idrica e dell'energia elettrica e/o a corrispondere i diritti, i contributi, i corrispettivi, i canoni ed i depositi che gli enti erogatori avranno legittimamente a pretendere.

articolo 16 - disponibilità per impianti tecnologici il soggetto attuatore si impegna a mettere a disposizione dell'ente gestore delle reti, locali o porzioni di aree adeguate per la realizzazione di impianti che l'ente medesimo riterrà necessario installare nell'area di intervento del progetto. dette aree non potranno essere computate fra quelle previste in cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di urbanizzazione primaria.

Articolo 17 - manutenzione aree inedificate

Tutte le aree private dell'intervento che resteranno inedificate, dovranno essere mantenute decorosamente con adeguata manutenzione, con adeguato taglio di erba e/o coltivate e prive di deposito di materiali di qualsiasi genere. per eventuali inadempienze verrà applicata una sanzione di importo pari alla rimessa in pristino dell'area.

Articolo 18 - destinazioni urbanistiche, norme edilizie e ambientali

1) tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del d.m. 2 aprile 1968, non ceduti al comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel permesso di costruire, anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

2) le destinazioni d'uso del fabbricato sono artigianale e commerciale. Sono inoltre ammesse tutte le altre attività indicate nell'art. 49 delle nta del vigente R.U. (cioè destinazione per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, per attività ricettive e ricreative.)

3) il soggetto attuatore, assicura che le attività che saranno insediate nelle costruzioni

da realizzare, non produrranno scarichi ne' liquidi (oltre quelli civili) ne' gassosi (oltre quelli dell'impianto di riscaldamento), ne' determineranno inquinamento atmosferico o acustico. il soggetto attuatore, comunque, si impegna a non insediare e a non far insediare attivita' che determinino scarichi liquidi o gassosi od immissioni foniche se non previa l'acquisizione dei prescritti pareri ed autorizzazioni e la predisposizione degli impianti necessari al contenimento ed all'abbattimento resi possibili dalla tecnica piu' avanzata (oltre - naturalmente - al rispetto delle soglie stabilite dalle vigenti disposizioni). in caso di inadempienza, il soggetto attuatore dovra' cessare (e/o far cessare) le attivita' sin tanto che i relativi scarichi od immissioni non siano contenuti nei termini suddetti. le superfici dei mappali derivanti dai frazionamenti potranno variare con percentuale positiva o negativa non superiore al 10% (dieci per cento) della loro superficie senza che cio' costituisca motivo di variazione alla presente convenzione.

4) nel caso in cui venga realizzato uno spazio per attivita' di pubblico spettacolo (teatro, cinema e/o altro ad essi assimilabile) l'amministrazione comunale di Aulla avra' il diritto di utilizzare, a titolo completamente gratuito, lo spazio sopracitato per quattro manifestazioni all'anno da concordare preventivamente con il gestore. restano a carico dell'amministrazione comunale di Aulla le eventuali disposizioni e misure di sicurezza derivanti dall'eventuale diverso uso di detto spazio.

Articolo 19 - inadempienze

1. in caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il responsabile del competente ufficio comunale, previa diffida, potra' sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero progetto, ovvero alla zona che il responsabile del competente ufficio comunale - a proprio giudizio - riterra' interessata dalle inadempienze.

2. avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

3. il comune potra' inoltre chiedere, in danno del soggetto attuatore, l'adempimento ovvero la risoluzione di diritto della presente convenzione - anche senza previa diffida - nei seguenti casi: a) mancato inserimento da parte del soggetto attuatore negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui ai precedenti articoli 3 e 14; b) reiterati e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo 20 -elezione di domicilio

1. per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale estragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, il soggetto attuatore dichiara di eleggere domicilio in Aulla - via i. cocchi n. 1/s.

2. le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio non avra' effetto alcuno ai sensi del precedente comma, se non sia previamente comunicata al comune di Aulla, con apposita lettera raccomandata anche con ricevuta di ritorno. detto obbligo e' efficace anche nell'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del piano attuativo/permesso a costruire.

Articolo 21 – trascrizione

La presente convenzione sara' integralmente registrata e trascritta, a cura e spese del soggetto attuatore e avra' valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti e contratti necessari per il trasferimento della proprieta' delle aree e delle opere di urbanizzazione al comune, nonche' ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali. le parti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione, con esonero per il responsabile dell'agenzia del territorio da ogni responsabilita' al riguardo.

Articolo 22 - spese

1. tutte le spese inerenti la stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti, sono a carico del soggetto attuatore, che chiede tutte le

agevolazioni fiscali in materia.

2. Restano altresì a carico del soggetto attuatore:

- a) i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari;
- b) le spese di tutti gli atti di cessione e/o costituzione di eventuali servitù di uso pubblico previsti dalla convenzione e conseguenti, nonché quelle relative all'apicchiatura, frazionamento, misurazione, quantificazione, delle aree cedute e/o acquisite e/o quelle su cui graverà la servitù di uso pubblico.

Articolo 23 – norma finale

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

Allegati:

- tav.1 planimetria catastale
- tav.2 planimetria con destinazione aree
- tav.3 pianta pianoterra-artigianale
- tav.4 pianta piano primo- artigianale/commerciale
- tav.5 pianta copertura parcheggio
- tav.6 prospetti e sezioni
- tav.7 schema oo.uu. - variante bis
- tav.8 particolari oo.uu. - variante bis
- tav. 9 immagini rendering
- tav. 10 relazione tecnica
- tav. 11 computo metrico opere di oo.uu.

Degli allegati progettuali, qui interamente richiamati ancorché non materialmente allegati al presente atto, non viene data lettura per espressa rinuncia dei comparenti.

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente atto viene stipulato conformemente a quanto disposto dall'art. 32, comma 14, del d.lgs. 50/2016.

La registrazione del presente atto sarà effettuata con modalità telematica ai sensi dell'art. 3 bis del d.lgs. 463/1997 e s.m.i. con pagamento delle imposte attraverso modello unico, da me ufficiale rogante firmato con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 82/2005 e art. 6, co. 2 bis e 4, della l. 221/2012 e s.m.i. il presente atto, redatto in forma pubblica amministrativa con modalità digitale elettronica, consta di n. 21 (ventuno) facciate intere e fin qui della presente, oltre le firme.

Viene approvato e sottoscritto digitalmente in mia presenza.

Il rappresentante del comune Ing. Giovanni Bacci dirigente del 1 settore "lavori pubblici- urbanistica-commercio" il rappresentante legale dell'impresa aggiudicataria sig. Giuseppe Iozzelli legale rappresentante della società Il G. S.r.l. il segretario generale dott.ssa Paola Michelini.

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

4.2. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** annotata (decaduta e non rinnovata nel ventennio)
a favore di **Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A.**
contro [REDACTED];

Derivante da: 0281-DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 380.000,00;

Importo capitale: € 244.067,30;

A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 13/05/2002 ai nn. 149/2002;

Iscritta a MASSA in data **15/05/2002** ai nn. 4693/772;

ANNOTAZIONE presentata il 04/08/2009 Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA

Reg. part. n. **1104** Reg. gen. n. 8159 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

Note del CTU:

L'annotazione n.1104/2209 a restrizione di beni, non riguarda i terreni oggetto della presente procedura.

L'ipoteca giudiziale risulta ad oggi decaduta essendo passati 20 anni e non è stata rinnovata.

L'ipoteca è stata iscritta su n.38 beni, di cui solo 3 riguardano i beni staggiti riguardanti la presente procedura esecutiva. In particolare l'ipoteca è stata iscritta sui seguenti beni che interessano la procedura censiti nel Comune di Aulla fg. 17 particelle **1245**, **1248** e **1255 sub. 2**. A seguito di successive variazioni catastali, le particelle 1245 e 1248 hanno generato le particelle pignorate identificate ai map-pali 1575, 1577, 1579, 1580.

La particelle pignorate **1575** e **1577** derivano dalla particella 1574, che a sua volta deriva dalle particelle 1249 ex 1161 ex 1088 ex 42 e 1510 ex **1245** ex 1170 ex 1104. Le particelle **1579** e **1580** derivano invece della particelle **1248** ex 1161, ex 1088, ex 42.

4.2. Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED];

Derivante da: 726-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 19/02/2022 ai nn. 1947

Trascritto a MASSA in data 03/10/2022 ai nn. 9939/7763;

Quadro D):

Il presente pignoramento viene trascritto per la somma di Euro 126.670,56 in forza dell'Ordinanza del 6 gennaio 2022 a cui è stata apposta formula esecutiva il 29 aprile 2022 e dell'Ordinanza del 27 gennaio 2022 a cui è stata apposta formula esecutiva il 18 marzo 2022 (entrambe unitamente notificate con atto di precetto del 21 giugno 2022), oltre ai tributi di registrazione dei predetti provvedimenti giudiziari, oltre alle spese di notifica. Il signor [REDACTED] per il presente atto elegge domicilio in Aulla, Viale Resisenza n 52/AX c/o Avv. [REDACTED].

4.2. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Trattasi di terreni in stato di abbandono

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincoli urbanistici e convenzione urbanistica già menzionati (vedi urbanistica/edilizia)

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:

- Convenzione urbanistica trascritta a Massa il 01.08.2019 ai nn 5284/6942 su tutti i beni;
- Servitù di Oleodotto trascritta a Massa il 26.07.2002 al n.5257 a favore del Ministero della Difesa - Aeronautica Militare sulle particelle 1575, 1577.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Il Comune di Aulla ha avviato il procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo. Al momento della redazione della stima, il procedimento è in itinere e pertanto si avverte l'acquirente di prendere atto dello stato del procedimento e delle eventuali modifiche apportate.

Come riportato in premessa, se ve ne fosse la possibilità, sarebbe opportuno valutare la possibilità di redigere una manifestazione di interesse all'interno della fase di adozione del P.O., che tenga in considerazione dell'Istanza di P.d.C. avanzata della ditta eseguita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI e PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Il [REDACTED] L. sede in AULLA (MS) ([REDACTED]) dal 16/05/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di **compravendita** a rogito di **Notaio Gennaro Chianca** di Sarzana, stipulato in data **16/05/2005**, ai nn. **31494/16718**; *registrato* a Sarzana (SP), in data 17/05/2005, ai nn. 1258; *trascritto* a Massa, in data 18/05/2005, ai nn. 5186/3043.

Note:

Atto di compravendita *a favore* della società eseguita, relativamente alle **particelle site in Aulla fg.17: 1255/2, 1575, 1577, [REDACTED]** per assegnazione a socio di scioglimento della Società Impresa [REDACTED] di cui all'atto del Notaio Gennaro Chianca di Sarzana del 16.05.2005 rep. 31492 trascritto a Massa il 18.05.2005 al n. 3042 di formalità. Alla impresa [REDACTED] per acquisto con atto a rogito del Notaio Lucio Consoli di Aulla del 06.08.1999 rep. 3604 della [REDACTED] per quanto riguarda la particella 1245 trascritto a Massa il giorno 11.08.1999 ai numm.4896 di form.; e dalla Società [REDACTED] le particelle 1249 e 1255/2 trascritto a Massa il giorno 11.08.1999 al n. 4897 di formalità.

**_

Titolare/Proprietario: Il [REDACTED] S.R.L. sede in AULLA (MS) ([REDACTED]) dal 07/01/2010 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di **compravendita** a rogito di **Notaio Vertere Morichelli** di Aulla, in data **07/01/2010**, ai nn. **82501/19613**; *trascritto* a Massa, in data 21/01/2010, ai nn. 421/598.

Note:

Atto di compravendita a favore della società eseguita relativamente alle particelle site in Aulla **fg.17: 1162,1163, 1164, 1165, 1168, 1172, 1247, 1253, 1579, 1580, contro** le Società [REDACTED], Sicea Service SRL e Vivarelli Mauro.

Alla società "[REDACTED]" pervenuta per atto di conferimento dalla [REDACTED] a rogito del Notaio Carlo Frati trascritto a Massa il 14.02.12006 al n. 871 di form; Alla Società [REDACTED] per Decreto di Trasferimento di Immobili del Tribunale di Mass in data 29.03.2005 rep. 226 trasritt a Massa il 05.04.2005 al n. 2000 di formalità.

**_

Titolare/Proprietario: [REDACTED] R.L. sede in AULLA (MS) ([REDACTED]) dal 23/06/2010 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Atto di **permuta** a rogito di **Notaio Lucio Consoli** di Aulla, in data **23/06/2010**, ai nn.**15195/6758**; *trascritto* a Massa, in data 30/06/2010, ai nn. 6214/4207.

Note:

Atto di permuta tra la società esecutata e il Comune di Aulla, nel quale alla società esecutata vengono assegnate le particelle site in Aulla fg.17: 1568, 1570, 1571, 1573. Al Comune di Aulla pervennero per atto di trasferimento a seguito di vincoli di convenzione urbanistica di cui all'atto a rogito del Notaio Morichelli Vertere del 08.08.1997 rep. 32749 trascritto a Massa il 27.08.1997 al n. 4860 di form. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Istanza di rilascio di Permesso di Costruire** prot **4921/2007**

Intestazione: [REDACTED] Srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di un complesso edilizio ad uso artigianale/ commerciale con la possibilità di inserimento di una media struttura di vendita e/o destinazioni di cui all'art. 49 delle NTA del vigente R.U

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data **15/03/2007** al n. di prot. **4921**

La pratica non è mai stata rilasciata e l'istruttoria mai conclusa. Stipulata convenzione urbanistica.

7.1 Conformità edilizia:

Lotto Artigianale/Commerciale

Note sulla conformità edilizia:

L'istanza di richiesta del Permesso a Costruire presentata dalla società esecutata, prevede la realizzazione di un edificio articolato su due piani, con una superficie coperta di circa 6.800 mq, con destinazione in parte commerciale (dedicata a media struttura di vendita), in parte artigianale e in parte da adibire a sale di pubblico spettacolo.

Il progetto di cui all'Istanza di richiesta di PdC, è basato sulle previsione del Regolamento Urbanistico vigente al momento della presentazione e poi successivamente integrato ed aggiornato anche rispetto alle previsioni del PSI.

In data 03/07/2019 tra la ditta esecutata e il Comune di Aulla è stata stipulata tra la Convenzione Urbanistica rep. 3153 riferita all'intervento in questione riguardante la cessione di aree e costituzioni di servitù connesse al Permesso di Costruire.

Si precisa che l'iter istruttorio della pratica urbanistica non risulta concluso, così come non è conclusa l'acquisizione di tutti i parerei/autorizzazioni e nulla osta necessari al rilascio del Permesso di Costruire (zona soggetta a Vincolo Paesaggistico).

7.2 Conformità urbanistica:

Lotto Artigianale/Commerciale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	<ul style="list-style-type: none"> R.U. approvato con Del.Cons.n. 17 del 26/02/1999 approvato ai sensi LRT 5/1995; PSI (Piano Strutturale Intercomunale) Piano Strutturale Intercomunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 27 febbraio 2021, il cui avviso di approvazione risulta pubblicato sul B.U.R.T. n. 44 del 3 novembre 2021.
Zona omogenea:	Produttiva esistente "DE"
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 49 e 27 delle NTA del R.U. R.U. approvato con Del.Cons.n. 17 del 26/02/1999 approvato ai sensi LRT 5/1995 - PSI (Piano Strutturale Intercomunale)

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Repertorio n. 3153/2019
Obblighi derivanti:	Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 in data 30/04/2019, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato lo schema di Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione, cessione di aree e costituzione di servitù connesse al Permesso di Costruire per la costruzione di edificio artigianale, commerciale ed attività di pubblico spettacolo, in Aulla, Ragnaia via Formentini - via Cocchi sui terreni di proprietà della soc. Il [REDACTED] srl. Determina Dirigenziale n° 993 del 01/07/2019 relativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (riguardante parcheggi pubblici con illuminazione e marciapiedi, fognature) a scomputo oneri primari inerenti a un fabbricato ad uso artigianale – commerciale in Aulla località Ragnaia presentato con permesso a costruire dalla soc. “Il [REDACTED] S.r.l.” Determina n° 997 del 03/07/2019 adeguamento schema di convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica stipulata per la realizzazione di opere di urbanizzazione, cessione di aree e costituzione di servitù .
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Rispetto delle servitù, dei vincoli e della Convenzione Urbanistica.
Rapporto di copertura:	40% mq/mq
Altezza massima ammessa:	mt. 8,60 sottotrave
Volume massimo ammesso:	circa 55.000 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	rispetto all'istanza di PdC depositata, la potenzialità edificatoria residua è irrilevante
Altro:	Zona soggetta a vincolo Paesaggistico

Note sulla conformità:

Nonostante il CTU si sia adoperato sin da subito nella richiesta dei documenti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Aulla, ivi compresa la richiesta di rilascio del C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), avvenuta in data 17.10.2023 al prot. 21832, il Comune di Aulla ancora oggi non è stato in grado di produrre la documentazione nonostante i ripetuti solleciti.

Tale impossibilità è stata giustificata da parte del Comune sia per causa della complessità della pratica (comunicazione del 02/11/2023 prot 24719 inviata al CTU) sia per il procedimento in itinere relativo alla formazione del nuovo Piano Operativo.

Ulteriori considerazioni del CTU:

Nel caso in cui l'Istanza di P.d.C. presentata dalla soc. Il [REDACTED] Srl dovesse essere valutata e istruita a

seguito dell'adozione del P.O. (ipotesi che il C.T.U. ritiene molto probabile se non addirittura imminente), sarà determinante prendere in considerazione lo strumento adottato e in particolar modo capire se le previsioni del P.O. (che ad oggi non si conoscono) confermino o meno gli indici del precedente R.U..

Nella fase di adozione del P.O., potrebbe essere opportuno valutare e prendere in considerazione l'ipotesi di far redigere una manifestazione di interesse all'interno della fase di adozione del P.O., che tenga in considerazione dell'Istanza di P.d.C. avanzata sul lotto staggito.

Descrizione: **artigianale** di cui al punto **A_Lotto edificabile artigianale**

Ampio lotto di terreno, composto da n. 17 particelle catastali per un totale di mq. 21.409, di cui la maggior parte ricadenti in zona artigianale omogenea del R.U. "DE" produttiva, mentre il resto ricadenti fuori dall'area edificabile ma facenti comunque parte del Lotto edilizio del progetto presentato dalla Soc. Il [REDACTED] (prima istanza di rilascio del PdC presentata in data 15/03/2007 prot. 4921 e successivamente integrata e reiterate fino alla stipula della Convenzione Urbanistica) per la realizzazione di un complesso ad uso artigianale/commerciale avente superficie coperta di circa 6.800 mq.

Terreno pianeggiante, oggi in stato di abbandono, parzialmente recintato, coperto da rovi e piante infestanti. Il lotto è diviso in due appezzamenti di cui una parte a valle ed una parte a monte di Via Giovanni Paolo II. La porzione a valle, che comprende la maggior parte dei terreni e dove è praticamente inserito il fabbricato di progetto, è posto a quota di Via I.Cocchi alla quota di campagna della zona artigianale, mentre la parte a monte, dove verranno ubicati parte dei parcheggi e zone a verde, è rialzata rispetto alla parte a valle e posta a quota di Via Giovanni Paolo II.

Nella porzione a valle sono presenti alcuni manufatti in c.a. affioranti dal terreno, consistenti in plinti per pilastri e vasche di contenimento riguardanti un primo progetto per insediamento produttivo poi abbandonato (vedi foto 11).

Riguardo all'effettiva edificabilità dell'area, si aggiunge quanto già riferito in sede di udienza dal CTU, ovvero che il comune di Aulla ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Operativo e dunque, al fine della stima del bene, in considerazione delle modifiche di pianificazione in corso, occorrerà tener conto anche delle evoluzioni della pianificazione in itinere, che potrebbero confermare, incrementare o diminuire la capacità edificatoria del lotto e di conseguenza condizionare il valore finale di stima.

Il Regolamento Urbanistico vigente al momento della presentazione dell'Istanza de della stipula della convenzione urbanistica, classifica la zona come "Zona produttiva DE" dove sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: "...attività artigianali, industriali, e commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, attività ricettive e ricreative" con i seguenti indici:

- rapporto di copertura: RC= 40% mq/mq;
- altezza massima: mt. 8,60 sottotrave;
- distanze da strade e confini: mt. 5,00;
- distanza fra edifici: mt. 10,00.

Applicando gli indici sopradescritti, la possibilità edificatoria dell'area è la seguente:

superficie copribile: mq. 17.060 x 40%= mq.6.824

altezza: due piani.

Riguardo all'Istanza di Permesso di Costruire presentata, *per quanto il CTU sia riuscito a visionare all'interno della pratica urbanistica di cui ha richiesto espressamente accesso formale agli atti e di cui ancora attende il rilascio e per quanto sia riportato nella nota di trascrizione delle Convenzione Urbanistica stipulata (allegata)*, si riferisce sinteticamente che:

- L'istanza di P.d.C. presentata sui terreni staggiti, prevede un edificio composto da n. 2 piani avente una superficie coperta di circa mq.6.089 (mt. 116x 58,70), oltre porticato pubblico e galleria pubblica al piano primo e parcheggio pubblico sulla copertura del piano primo;
- al piano terra sono previste delle attività artigianali, con ingresso da Via Iginio Cocchi, e parcheggi di pertinenza mentre al piano primo sono previste attività commerciali di media struttura di vendita

con ingresso dalla strada provinciale per il Lagastrello e parcheggi pertinenziali posti a livello della strada e sulla copertura del piano primo raggiungibili con rampa;

- l'edificio è stato progettato con struttura portante intelaiata in cemento armato e tamponatura in pannelli prefabbricati tipo cls con finitura a graniglia fine.
- gli intonaci interni sono previsti al civile con tinteggiatura a tempera.
- le pareti vetrate in alluminio con finitura testa di moro con vetri termoisolanti non colorati.
- le pavimentazioni interne ed esterne della galleria e porticati saranno in clinker mentre le aree scoperte e parcheggi, marciapiedi ed in elementi di cls vibrato di vari colori posti su letto di sabbia;
- il progetto prevede infine una sistemazione a verde, mediante piantumazione di alberi lungo la via del Lagastrello e lungo via Giovanni Paolo II;
- l'intervento si estende su una superficie complessiva di mq. 21.409 di cui circa mq 13.099 impermeabili e circa 7.856,76 drenanti (circa il 39%>del 25% previsto dalla delibera) tra cui anche la superficie a verde pubblico lungo la strada;
- la superficie pari al 35% risulta avere destinazione parcheggi, verde e marciapiedi. In termini dimensionali, il progetto prevede (cfr Convenzione Urbanistica):

Volume edificato:

Volume edificato (attività Artigianali – altezza mt.5): mc. 29.556

Volume edificato (attività Artigianali – altezza mt.4): mc. 12.644

Volume edificato (attività Commerciali– altezza mt.4): mc. 9.936

Porticato (comm. piano primo): mc.2.708

Porticato (pubb piano primo): mc. 1.880

Volume edificato complessivo: mc. 56.734

Parcheggi:

Parcheggi di progetto attività commerciali

Somma parcheggio commerciale: mq 15.260

Parcheggi di progetto attività artigianali

Parcheggi attività artigianale:mq 8.396

Superficie complessiva a parcheggio: mq 23.656

Oneri (come da convenzione stipulata):

Oneri Urbanizzazione primaria: €uro 368.347,24

Oneri Urbanizzazione secondaria:€uro 272.956,20

Costo di Costruzione:€uro 323.163,00

Totale Oneri:€uro 994.466,44

Le opere di urbanizzazione primaria, riguardanti parcheggi, segnaletica, fognatura, marciapiedi etc che saranno svolti a spese del soggetto attuatore, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione come stipulato nella Convenzione Urbanistica, sono state quantificate in €uro 221.599,45.

Si ribadisce che la suddetta istanza di richiesta del Permesso di Costruire non è mai stata rilasciata e al momento non risulta pronta per il rilascio.

Si segnala l'avvenuta stipula in data 3 luglio 2019 della convenzione urbanistica Rep.3153 riferita all'intervento in questione, dalla quale sono stati estratti anche i dati sopra indicati. Il rilascio del progetto prevede inoltre l'acquisizione di autorizzazioni e/o nulla osta relativi all'autorizzazione paesaggistica di cui al capo IV LR 01/2005.

Da quanto emerge dalla relazione tecnica (tav.10 allegata alla Convenzione Urbanistica), il GONIP ha rilasciato autorizzazione in data 25.09.2009 prot.1137 nip, e i Vigili del Fuoco hanno espresso parere favorevole in data 29.11.2007 con prot. 12832. Tali pareri dovranno essere aggiornati a seguito delle varianti apportate al progetto allegato alla Convenzione Urbanistica.

Lo strumento urbanistico vigente al momento della stipula della convenzione era il piano Piano Strutturale, che aveva ridotto la superficie dell'area con destinazione DE e destinando una porzione dell'area, posta sul

lato FFSS della via Giovanni Paolo II a "parcheggio pubblico in attuazione".

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21.409,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente non nota al CTU

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee in stato di abbandono

Colture arboree in stato di abbandono

Selvicolture in stato di abbandono

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Condizioni generali dell'immobile: Terreno pianeggiante in stato di abbandono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima di un'area edificabile come quella staggita può avvenire in base ai seguenti aspetti economici:

- *Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).*
- *Stima del Valore di trasformazione.*

Nel caso della stima sintetica comparativa, il CTU ha rintracciato un solo comparabile e pertanto visto che non si ha un numero sufficiente di prezzi di mercato relativi ad aree simili (necessario per l'applicazione della stima comparativa), si è deciso di calcolare anche il Valore di Trasformazione dell'area, al fine di avere un maggior riscontro di attendibilità.

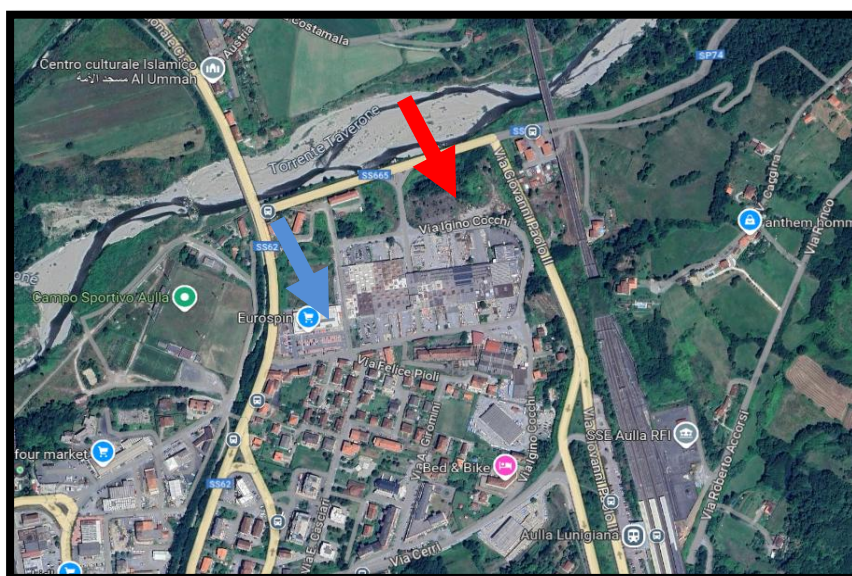
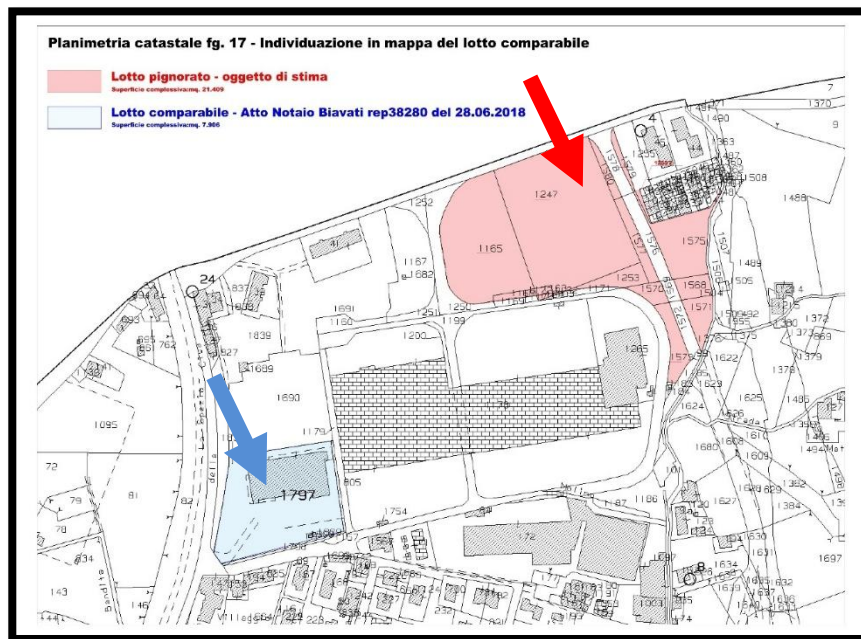
Stima sintetica comparativa parametrica:

Riguardo alla stima di mercato, il comparabile rinvenuto si riferisce a un lotto ubicato nelle immediate vicinanze di quello staggito, in cui è stato recentemente costruito un fabbricato di media struttura di vendita

Il CTU ha quindi rintracciato e reperito l'atto di compravendita riferito al bene comparabile, trascritto a Massa il 28.06.2018 ai nn 4541/5886, relativo alla cessione di un'area urbana di mq. 7.906 venduta a €uro 1.492.193,49 (Euro unmilionequattrocentonovantaduemilacentonovantatré/49) oltre I.V.A. come per legge, ricadente anch'essa come il lotto staggito in area "DE".

Per la comparazione, la consistenza da prendere in esame sarà la superficie del lotto, poichè nella stessa zona "DE" il rapporto di copertura è pari al 40% mq/mq pertanto l'edificabilità di ciascun lotto è direttamente proporzionale alla superficie; pertanto, dividendo il valore di vendita (€uro 1.492.193,49) per i metri quadrati (7.906 mq), si ottiene per il comparabile un valore al metro quadrato di €uro 188,74 (centottantotto/74") oltre I.V.A. .

Nelle figure di seguito, si evidenzia in blu il comparabile e in rosso il lotto staggito.



Stima del Valore di Trasformazione dell'Area Edificabile (Vt):

Riguardo invece alla stima attraverso la determinazione del Valore di Trasformazione (Vt), il valore si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato che si potrà edificare (Vm) e il costo di edificazione (K), secondo la formula: $Vt = Vm - K$.

In particolare il valore di trasformazione si applica nei seguenti casi:

- quando non si ha un numero sufficiente di prezzi di mercato relativi ad aree simili al fine di applicare il valore di mercato;
- per determinare il valore massimo che si può attribuire a un'area edificabile. Infatti per l'imprenditore il suo profitto sarà dato da $Vm - (Vae + Ko)$, dove "Vae" è il valore dell'area e "Ko" i costi al netto del profitto d'impresa. All'aumentare di "Vae" si erode il suo profitto sino ad annullarsi.

Per poter procedere con queste valutazioni, si dovrà tenere conto del fabbricato che è possibile edificare e di cui prenderemo riferimento dai dati inseriti nella Convenzione Urbanistica stipulata nella quale sono definiti:

- il tipo di fabbricato che si potrà edificare in base alla destinazione urbanistica della zona (com'è noto, fabbricato ad uso artigianale/commerciale su due piani);
- la dimensione del fabbricato, suddivisa per ogni tipologia edilizia realizzabile, mediante essenziali calcoli planivolumetrici riportati nella seguente tabella;

Superfici & Volumi di progetto			
Destinazione di progetto	Sup. mq	h	Volume mc.
Artigianali piano terra	5.912	5,00	29.560
Artigianali piano primo	3.161	4,00	12.644
Commericali piano primo	2.484	4,00	9.936
Porticato commerciale piano primo	677	4,00	2.708
Porticato pubblico piano primo	470	4,00	1.880
Somma	12.704,00		56.728,00

- gli Oneri di Urbanizzazione e il Costo di Costruzione

Oneri Primari: 368.347,24 €

Oneri Secondari: 272.956,20 €

Costo di Costruzione: 323.163,00 €

Totale Generale Oneri: 964.466,44 €

Ai dati di progetto sopra indicati, andranno applicati, come nella seguente tabella, i valori di mercato unitari, relativi al costo di costruzione e al prezzo di vendita del bene finito, per poi sottrarre i costi (oneri, spese tecniche, spese varie e imprevisti e utile impresa) per ottenere alla fine il Valore di Trasformazione.

Superfici di progetto		Costo Costruzione €/ma		Previsione prezzo di vendita €/mq	Prezzo di vendita	Ricavi lordi
Destinazione di progetto	Sup. mq	Costo al mq	Costo			
Artigianali piano terra (h5 mt)	5.912	650,00 €	3.842.800,00 €	1.050,00 €	6.207.600,00 €	2.364.800,00 €
Artigianali piano primo (h4mt)	3.161	550,00 €	1.738.550,00 €	850,00 €	2.686.850,00 €	948.300,00 €
Commericali piano primo (h4mt)	2.484	750,00 €	1.863.000,00 €	1.200,00 €	2.980.800,00 €	1.117.800,00 €
Porticato commerciale piano primo	677	300,00 €	203.100,00 €	400,00 €	270.800,00 €	67.700,00 €
Porticato pubblico piano primo	470	300,00 €	141.000,00 €			
Somma	12.704,00	Costo Costruz	7.788.450,00 €			4.498.600,00 €
				Costi da sostenere	Oneri	964.466,44 €
					Spese tecniche	100.000,00 €
					Spese varie e imprev	50.000,00 €
					Utile impresa (15%)	1.168.267,50 €
				Valore di Trasformazione		2.215.866,06 €
				Pari a €/mq		103,50 €

Calcolo della Consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile zona "DE - zona produttiva"	superf. esterna lorda	21.409,00	1,00	21.409,00
		21.409,00		21.409,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Artigianale/commerciale

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

- stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) per la quale si è trovato un solo comparabile
- stima dell'area mediante calcolo analitico del valore di trasformazione dell'area edificabile.

Come riportato nella tabella seguente, il valore medio tra le suddette stime è di **€uro 146,12 al metro quadrato**, che nella presente stima prenderemo come valore unitario da moltiplicare per la consistenza.

Valore medio di stima				
		Valore intero lotto	Superficie	Valore al mq
Stima comparativa		1.492.193,49 €	7.906	188,74 €
Rif.: Atto notaio Bivatti del 28 giugno 2018				
Stima Valore di trasformazione		2.215.866,06 €	21.409	103,50 €
Valore medio da applicare alla presente stima				146,12 €

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Aulla;
 Ufficio tecnico di Aulla.

8.3 Valutazione corpi:**A_Lotto edificabile artigianale. artigianale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.128.283,08.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno edificabile zona "DE - zona produttiva"	21.409,00	€ 146,12	€ 3.128.283,08
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.128.283,08
Valore corpo			€ 3.128.283,08
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.128.283,08
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.128.283,08

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A_Lotto edificabile artigianale/commerciale	Terreno	21.409,00	€ 3.128.283,08	€ 3.128.283,08

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%)	€ 469.242,46
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto edilizio per sfruttare al meglio la potenziale capacità edificatoria non è comodamente divisibile

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- A_Lotto edificabile artigianale/commerciale**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A_Lotto edificabile artigianale/commerciale**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€2.659.040,62
--	----------------------

Data generazione:

01-11-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni

Allegati:

- Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- Foglio riassuntivo degli estremi catastali in formato .rtf.
- **Allegato 1: Documentazione catastale** (estratto di mappa, visura catastale, elaborate planimetrici);
- **Allegato 2: Elenco delle formalità RRII** e relative visure ipotecarie aggiornate;
- **Allegato 3:** Nota trascrizione **Convenzione Urbanistica**;
- **Allegato 4:** Corrispondenza e richieste intercorse tra CTU e Comune di Aulla;
- **Allegato 5:** Atto acquisto Bene Comparabile (Notaio Bivatti del 2018)
- **Allegato 6:** Visure Conservatoria RRII sugli identificativi catastali precedenti a copertura del ventennio
- **Allegato 7: Documentazione fotografica** con planimetrie dei punti di ripresa;
- **Allegato 8: Atti di provenienza** (Notaio Chianca/Consoli/Morichelli);

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni