



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GABRIELE GIOVANNI GAGGIOLI

CUSTODE:

SOVE srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Marco Galletto

CF: GLLMRC66C11I449R

con studio in SANTO STEFANO DI MAGRA (SP) VIA MONTANARA 1

telefono: 0187631374

fax: 0187631374

email: geometragalletto@interfree.it

PEC: marco.galletto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANTO STEFANO DI MAGRA Via P.NENNI 4 int.8, della superficie commerciale di **67,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento sito al piano 1°, in corso di costruzione, composto da ingresso/soggiorno con ancoło cottura, disimpegno, camera singola, camera doppia, bagno e terrazzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 8, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 146 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P.Nenni snc (ora n°4), piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/11/2014 Pratica n. SP0144068 in atti dal 27/11/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 48031.1/2014)
Coerenze: ai lati con il mappale 146 sub18, mappale 146 sub 63, e mappale 146 sub 20, sotto con il mappale 146 sub 58 e sopra con il mappale 146 sub 26
categoria F3= UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (priva di dati censuari). Deriva: Foglio 3 Particella 146 Subalterno 6; Foglio 3 Particella 146 Subalterno 7; Foglio 3 Particella 313 Subalterno 2;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 67,54 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 80.100,40 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 75.000,00 |
| Data della valutazione: | 15/11/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 08/01/1973 a firma di Notaio Federici in La Spezia ai nn. 56.966 rep. di repertorio, registrata il 29/01/1973 a La Spezia ai nn. 1586, trascritta il 02/02/1973 a Sarzana ai nn. reg. Part. n. 1.676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da passaggio cavo.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 11/10/2018 a firma di Notaio Fiammetta Chiarandini ai nn. Rep. n. 56.161/24.066 di repertorio, trascritta il 19/10/2018 a Sarzana ai nn. Reg. Part. n. 2.693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da passaggio elotrodotto e pedonale.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/06/2011 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. rep. 11895/9790 di repertorio, iscritta il 22/06/2011 a Sarzana ai nn. 503, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 6.000.000 €.

Importo capitale: 3.000.000 €.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/02/2015 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. rep. 16216/13340 di repertorio, iscritta il 10/02/2015 a Sarzana ai nn. 63, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450.000 €.

Importo capitale: 300.000 €.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/04/2021 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 488 di repertorio, iscritta il 09/08/2021 a Sarzana ai nn. 468, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00 €.

Importo capitale: 9.938,68 €.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 a firma di Uff.Giudiziario Tribunale La Spezia ai nn. 3106 di repertorio, trascritta il 13/02/2024 a Sarzana ai nn. 469 part/618 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 26/05/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. 10144/8343 di repertorio, trascritta il 28/05/2010 a Sarzana ai nn. Registro particolare n. 1267 Registro generale n. 2130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE URBANISTICA.

La formalità è riferita solamente a intero lotto (ex Foglio 3 particelle 222 - 254 - 146/5 - 146/6 - 146/7 e 313/2).

PREMESSO CHE IL PROGETTO PRESENTATO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N 3 EDIFICI E DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PERTINENTI; CHE LE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO, RISULTANO INDIVIDUATE ALLE PARTICELLE 146/5, (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI SRL), 146/6, 146/7, 313 SUBALTERNO 2(DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' COEDINT SRL) 254, (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI SRL), 222 (DI PROPRIETA' DEL SIGNOR PARODI GIUSEPPE) E 350 (DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA) DEL FOGLIO 3,COSI' COME INDICATO NELL'ALL. 1 - TAVOLA CONVENZIONE "AREE OGGETTO DI INTERVENTO); CHE LA PRATICA HA OTTENUTO PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI ESPRESSE DALLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA NELLA SEDUTA DEL 27 AGOSTO 2009, VERBALE 13, DEC.4; CHE E' STATA RILASCIATA AUTORIZZAZIONE PAESISTICO- AMBIENTALE NUMERO 41 DEL 16 SETTEMBRE 2009 REGOLARMENTE TRASMESSA ALLA SOVRINTENDENZA CHE HA SUCCESSIVAMENTE RICHiesto INTEGRAZIONI CON NOTA DEL 19 OTTOBRE 2009 PROTOCOLLO 1567, SOSPENDINGONE I TERMINI ED ALLA QUALE E' STATO PROVVEDUTO A DARE RISCONTRO CON NOTA DEL 27 OTTOBRE 2009 PROTOCOLLO 16075 IN ORDINE ALLA QUALE NON E' PERVENUTA ALCUNA INFORMATIVA; CHE ALL'ATTO DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE I SOGGETTI ATTUATORI RISULTANO ESSERE LA SOCIETA' COEDINT S. R.L. CON SEDE IN SETTIMO TORINESE, IL SIGNOR GIUSEPPE PARODI, IN PROPRIO E LA SOCIETA' VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI S.R.L., OBBLIGATI SOLIDALMENTE TRA DI LORO; CHE I SOGGETTI ATTUATORI HANNO SOTTOSCRITTO IN DATA 22 MARZO 2010 - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO ALLA FIRMA DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE; CHE I SOGGETTI ATTUATORI HANNO CONCORDATO CON IL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA - AREA URBANISTICA/LAVORI PUBBLICI - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E LE AMBIENTALIZZAZIONI DA REALIZZARE CHE SARANNO OGGETTO DI APPOSITO PROVVEDIMENTO ABILITATIVO; CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E LE AMBIENTALIZZAZIONI SONO SPECIFICATE NEL PARTICOLARE NEGLI ELABORATI PRESENTATI IN DATA 24 MARZO 2010; CHE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI A RECEPIRE OGNI NUOVA INDICAZIONE DAL COMUNE RELATIVA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED IN PARTICOLARE IN ORDINE ALLA INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI E DELLA VIABILITA' ANCHE SE CIO' COMPORTASSE MAGGIORE

NECESSITA' DI AREE ED UN MAGGIORE COSTO, ED ANCORA RELATIVAMENTE AD EVENTUALI MIGLIORI SOLUZIONI URBANISTICO/EDILIZIE CONNESSE ALLE INFRASTRUTTURE VIARIE E DEI PARCHEGGI, AL FINE DI OTTIMIZZARE L'ACCESSO SU VIA TAVILLA E L'EVENTUALE COLLEGAMENTO TRA VIA TAVILLA E VIA NENNI. IN CONSEGUENZA DI TALI EVENTUALITA' IL COMUNE E I SOGGETTI ATTUATORI SI IMPEGNANO A SOTTOSCRIVERE AGGIORNAMENTI ED INTEGRAZIONI ALLA PRESENTE CONVENZIONE; CHE L'INTERVENTO PROPOSTO, IN RIFERIMENTO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DENOMINATE SP1, PREVEDE L'INTERESSAMENTO DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 3 MAPPALE 350 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- INSERITO NEL P.U.C. IN AMBITO AR-P3 - RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE MISTE CHE VERRA' CEDUTO IN PROPRIETA' AI SOGGETTI ATTUATORI CON COSTITUZIONE DEL DIRITTO D'USO PUBBLICO DELLA SUPERFICIE DEL SOPRASUOLO AD USO PARCHEGGIO. TALE AREA LOCALIZZATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO" AL MAPPALE 350/2 HA UNA SUPERFICIE DI MQ. 400,00;) CHE L'INTERVENTO PROPOSTO, IN RIFERIMENTO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DENOMINATE SP2, PREVEDE L'INTERESSAMENTO DI UN'AREA DI PROPRIETA' DEI SOGGETTI ATTUATORI, DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 3 MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVESOTTO LA LETTERA "F"- INSERITO NEL P.U.C. IN AMBITO AC-V5 - "CONSERVAZIONE DELLA PIANA PERMEABILE", CHE VERRA' CEDUTA IN PROPRIETA' AL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA. TALE AREA LOCALIZZATA NELLA TAVOLA CONVENZIONE - "AREE OGGETTO DI INTERVENTO", AL MAPPALE 222/2 HA UNA SUPERFICIE DI MQ. 472,00. DETTA AREA SARA' OGGETTO DI FRAZIONAMENTO; CHE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO RESI DISPONIBILI A CEDERE IN PROPRIETA' A TITOLO GRATUITO AL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA L'AREA DISTINTA NELLA TAVOLA CONVENZIONE - "AREE OGGETTO DI INTERVENTO", AL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 3 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- , INSERITA NEL P.U.C. IN AMBITO AC-V5 - CONSERVAZIONE DELLA PIANA PERMEABILE DI MQ. 595,00 IN CASO DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CHE PREVEDANO UN AUMENTO DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO ED IL COLLEGAMENTO TRA LA VIA NENNI E LA VIA TAVILLA CON LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRADA E NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI; CHE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE NUMERO 19 DEL 31 MARZO 2010 E' STATA AUTORIZZATA LA VENDITA AI SOGGETTI ATTUATORI DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE; CHE I SOGGETTI ATTUATORI INTENDONO FIN DA ORA SOLIDALMENTE OBBLIGARSI, PER SE' E PER I PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI S.STEFANO DI MAGRA A SOTTOSCRIVERE LA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE; CHE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI, 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 . TUTTO CIO' PREMESSO I "SOGGETTI ATTUATORI" SI SONO OBBLIGATI A: OGGETTO DELLA CONVE3NZIONE COSTITUISCE OGGETTO DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE ED EDIFICATORIE DEL PUC VIGENTE DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA IN PARTE PER L'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE MISTE (AR-P3), IN PARTE PER L'AMBITO DI

CONSERVAZIONE DELLA PIANA PERMEABILE (AC-V5) IN CONFORMITA' AGLI ELABORATI GRAFICI, DESCRITTIVI E NORMATIVI DI CUI INDICATI IN PREMESSA. IL PROGETTO IN CONFORMITA' A QUANTO CONTENUTO NELLA "TAVOLA CONVENZIONE", PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI: COMPLESSO RESIDENZIALE CON L'INTERESSAMENTO DELLE AREE A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITE CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 146 SUBALTERNI 6 E 7 E SU PORZIONE DEL SUBALTERNO 5 E MAPPALE 313 SUBALTERNO 2, COMPOSTO DI: - UNA PALAZZINA A TRE PIANI POSTA A NORD-OVET DELL'AREA DI INTERVENTO - ARC B; UNA BIFAMILIARE A DUE PIANI POSTA A NORD DELL'AREA DI INTERVENTO - ARC C; UNA PALAZZINA A TRE PIANI POSTA A SUD DELL'AREA DI INTERVENTO - ARC A; PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE ALL'EDIFICIO ARC A CON L'INTERESSAMENTO DELL'AREA A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 146 SUBALTERNO 6; ULTERIORE PARCHEGGIO SEMINTERRATO PRIVATO PERTINENZIALE ALL'EDIFICIO ARC A SOTTO LA STRUTTURA PENSILE A SOSTEGNO DEI PARCHEGGI AD USO PUBBLICO A RASO SULLA VIA NENNI, CON L'INTERESSAMENTO DELLE PORZIONI DI AREE A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITE CATASTALMENTE: -AL FOGLIO 3 MAPPALE 146 SUBALTERNO 6 PER QUANTO RIGUARDA LO SPAZIO DI MANOVRA PER I PARCHEGGI PRIVATI SEMINTERRATI -AL FOGLIO 3 MAPPALE 350 PER QUANTO RIGUARDA IL SOTTOSUOLO RELATIVO AI PARCHEGGI PRIVATI SEMINTERRATI. - PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE AGLI EDIFICI ARC B E ARC C CON L'INTERESSAMENTO DELL'AREA A DESTINAZIONE ARP3 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 146 SUBALTERNO 7 -VERDE PRIVATO E STRADA DI ACCESSO AI PARCHEGGI PRIVATI DELLA PALAZZINA ARC B SU PORZIONE DI AREA A DESTINAZIONE ACV5 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 254 -PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO A RASO CON N. 21 STALLI, SU STRUTTURA PENSILE A COPERTURA DI QUELLI PRIVATI SEMINTERRATI SU VIA NENNI, CON L'INTERESSAMENTO DELLA PORZIONE DI AREA A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 350. -PARCHEGGIO USO PUBBLICO CON N. 12 STALLI CON ACCESSO SU VIA TAVILLA, COMPRESIVI DI MARCIAPIEDI PEDONALI, CON L'INTERESSAMENTO DELLA PORZIONE DI AREA A DESTINAZIONE AC-V5 CENSITA CATASTALMENTE AL FG.3 MAPPALE 222 -LE AMBIENTALIZZAZIONI, PRESCRITTE DALLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA, AL FINE DI INSERIRE CORRETTAMENTE L'INTERVENTO NEL CONTESTO PAESISTICO TRAMITE IL POTENZIAMENTO ED INCREMENTO DI BARRIERE VEGETALI FINALIZZATE A SCHERMARE LA VISIBILITA' DEL CAPANNONE ESISTENTE. LA TIPOLOGIA D'INTERVENTO RELATIVA A TALI AMBIENTALIZZAZIONI VIENE RICONDOTTA ALL'ART. 64 BARRIERA VEGETALE - DELLE NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA DEL PUC CHE PREVEDE LA MESSA A DIMORA DI UNA SPECIE DI BASE QUERCUS ILEX (LECCIO) ACCOMPAGNATA CON LE SEGUENTI SPECIE: LAURUS NOBILIS (ALLORO), CORPUS MAS (CORNIOLO), CORNUS SANGUINEA, EVENTUALMENTE ASSOCIATE AD ACER CAMPESTRE (ACERO CAMPESTRE). I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA A REALIZZARE, A PROPRIA CURA E SPESE ED IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI EDIFICATORIE PREMESSE, LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI INTERESSE PUBBLICO E LE AMBIENTALIZZAZIONI INDICATE IN PREMESSA E ALL'ART. PRIMO DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE. OPERE: A) PARCHEGGI PUBBLICI - URBANIZZAZIONI - SP1 DESCRIZIONE: QUOTA PARTE, COMPREDENTE N.21 PARCHEGGI AD USO PUBBLICO A RA SO SU STRUTTURA PROSPICIENTE LA VIA NENNI COMPRESIVI DI MARCIAPIEDI PEDONALI ESEGUITI SU STRUTTURA PENSILE A COPERTURA DI N 18 PARCHEGGI PRIVATI SEMINTERRATI PERTINENZIALI

ALL'IMMOBILE ARC A; IMPORTO OPERE: EURO 32.995,40; OPERE: B) PARCHEGGI PUBBLICI - URBANIZZAZIONI - SP2 DESCRIZIONE COMPRENDENTI N 12 PARCHEGGI AD USO PUBBLICO PREVISTI LUNGO UN NUOVO TRATTO DI STRADA DI PUC CHE SI INNESTA SU VIA TAVILLA, COMPRESIVI DI MARCIAPIEDI PEDONALI IMPORTO OPERE EURO 60.937,01 OPERE: AMBIENTALIZZAZIONI DESCRIZIONI COMPRENDENTI IL POTENZIAMENTO DELLE PREESISTENTI AREE VERDI E LA FORMAZIONE DI BARRIERE VEGETALI PER SCHERMARE LA VISIBILITA' DEL CAPANNONE ESISTENTE IMPORTO OPERE EURO 6.530,30 2. IL COSTO DELLE OPERE SOPRA CITATE E' STATO VALUTATO APPLICANDO I PREZZI UNITARI DEL PREZZIARIO DELLA REGIONE LIGURIA 2009. L'IMPORTO DELLE OPERE RISULTA ESSERE, DAL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - ALL. 2 ALLA PRESENTE CONVENZIONE - DI COMPLESSIVI EURO 100.462,71. 2. PER QUANTO ATTIENE LE UTENZE PRIVATE, SI RITIENE CHE IL SOGGETTO ATTUATORE NE DOVRA' SOSTENERE GLI INTERI COSTI AL FINE DI RENDERE I FABBRICATI AGIBILI. IN RELAZIONE AL COMPLESSO RESIDENZIALE, IN CONFORMITA' A QUANTO STABILITO DALLE NORME VIGENTI, FERMO RESTANDO IL DISPOSITIVO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO QUARTO, I SOGGETTI ATTUATORI, SI OBBLIGANO A CORRISPONDERE IN FAVORE DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA, AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE, IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA N7 DEL 16 FEBBRAIO 1996 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI CHE IL SOGGETTO COME IN PREMESSA RAPPRESENTATO, DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE. TALE CONTRIBUTO RISULTA AD OGGI CALCOLATO COME DI SEGUITO: SUPERFICIE UTILE: METRI QUADRATI 2.065,00 QUOTA NS QUOTA NON SCOMPUTABILE, TARIFFA 34,89 MQ CALCOLO IMPORTO 34,89 EURO/ MQ. X 2.065,00 MQ. IMPORTO EURO 72.047,85 QUOTA S: QUOTA COMUNQUE SCOMPUTABILE TA-RIFFA 47,89 MQ; CALCOLO IMPORTO EURO 47,89/ MQ. X 2065,00 MQ. IMPORTO EURO 97.282,15 QUOTA SC: QUOTA SCOMPUTABILE SOTTO CONDIZIONE TARIFFA 25,36 MQ. CALCOLO IMPORTO EURO 25,36/ MQ. X 2065,00 IMPORTO EURO 52.368,40 IMPORTO TOTALE EURO 221.698,40 GLI IMPORTI DI CUI SOPRA POTRANNO ESSERE RATEIZZATI A RICHIESTA DEI SOGGETTI ATTUATORI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEI COMMA 2 DELL'ART. 16 DEL TESTO UNICO 380/2001 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, FERMO RESTANDO LE POSSIBILITA' DI SCOMPUTO PREVISTE DAL SUCCESSIVO ARTICOLO QUARTO. DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE, NELLA MISURA SOPRA DETERMINATA AL MOMENTO DEI RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE, SARANNO PORTATI A SCOMPUTO: - IL TOTALE IMPORTO DOVUTO QUALE QUOTA COMUNQUE SCOMPUTABILE (S) PARI A EURO 97.282,15 A FRONTE DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI ALL'ART. 2 COMMA 1 LETTERE A, B DI SEGUITO DETTAGLIATO: OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPRENDENTI I PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA TAVILLA (SP2) PER UN IMPORTO PARI A EURO 60.937,01 - ART. 2 COMMA 1, LETTERA B; QUOTA PARTE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPRENDENTI I PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA NENNI (SP1) REALIZZATI A RASO SULLA STRUTTURA PENSILE, PER UN IMPORTO PARI A EURO 32.995,40 - ART. 2 COMMA 1, LETTERA A INTEGRATO INOLTRE DA: CESSIONE IN PROPRIETA' DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE, DELLA PORZIONE DI TERRENO CENSITA DA PORZIONE DEL MAPPALE 222 DELLA SUPERFICIE DI 472 MQ COME INDICATO IN PREMESSA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE SP2 PER UN IMPORTO PARI A EURO 4.720,00. PER UN IMPORTO TOTALE PARI A EURO 98.652,41 LO SCOMPUTO DI CUI SOPRA SARA' COMUNQUE AGGIORNATO A SEGUITO DELL' ESITO DELLE PROCEDURE DI GARA IL

CUI ESITO DOVRA' ESSERE PRONTAMENTE COMUNICATO AL COMUNE. ESSENDO LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA PREVISTA DALL'ART. 28 D.LGS. 163/2006, IL SOGGETTO ATTUATORE SI E' OBBLIGATO A REALIZZARLE IN OTTEMPERANZA AL COMMA 8 ART. 122 DEL D.LGS. 163 DEL 2006 S. M.I. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI A CEDERE IN PROPRIETA' AL "COMUNE", IN VIRTU' DI SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI AL COMMA 1, L'AREA INDIVIDUATA NELLA " TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO D'INTERVENTO, DISTINTA AL MAPPALE 222 INDICATA COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- E LE OPERE CHE INSISTONO SULL'AREA STESSA: PARCHEGGI PUBBLICI REALIZZATI SUL NUOVO TRATTO DI STRADA CHE SI INNESTA SU VIA TAVILLA.. IL COMUNE SI E' OBBLIGATO A CEDERE IN PROPRIETA' AI SOGGETTI ATTUATORI L'AREA INDIVIDUATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO D'INTERVENTO , DISTINTA AL MAPPALE 350 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA PENSILE PROSPICIENTE LA STRADA (VIA NENNI) CON PARCHEGGI A RASO CON INGRESSO DALLA VIA NENNI E PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI SEMINTERRATI CON INGRESSO ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' DEL SOGGETTO ATTUATORE. SUI PARCHEGGI A RASO CON VIA NENNI SARA' COSTITUITA SERVITU' DI USO PUBBLICO. TALE AREA VIENE CEDUTA DAL COMUNE A FRONTE DEL CORRISPETTIVO PARI A EURO 44.000,00, VALUTATO A SEGUITO DI PERIZIA GIURATA REDATTA DAL GEOM. YLENIA BENETTINI. IL VALORE E' STATO CONFERMATO CONGRUO DALL'ARCH. FEDERICO RICCO, RESPONSABILE DELL' UFFICIO URBANISTICA E LL.PP DEL COMUNE. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI ALLA GRATUITA CESSIONE IN PROPRIETA' AL "COMUNE" DELL'AREA INDIVIDUATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO D'INTERVENTO, DISTINTA DAL MAPPALE 222 INDICATA COL 3 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- , IN CASO DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CHE PREVEDANO UN AUMENTO DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO ED IL COLLEGAMENTO TRA LA VIA NENNI E LA VIA TAVILLA CON LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRADA E NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI.. I SOGGETTI ATTUATORI, NEL CASO SI RENDESSE NECESSARIO APPORTARE RETTIFICHE ALLE MODALITA' ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI SISTEMAZIONE ESTERNA DELL'INTERVENTO, SI SONO IMPEGNATI INOLTRE, AD INSINDACABILE RICHIESTA DEL COMUNE, A CEDERE IN PROPRIETA' PORZIONI DELL'AREA 222 INDICATO COL SUBALTERNO 1 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- . IL VALORE DI VENDITA DI TALI AREE SARA' EVENTUALMENTE VALUTATO CON LE MEDESIME MODALITA' DI CUI AI PRECEDENTI COMMI 3 E 5 DI CUI SOPRA. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI A SOTTOSCRIVERE LE EVENTUALI MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA CONVENZIONE CHE CONSEGUENTEMENTE POTREBBERO ESSERE NECESSARIE. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI ALLA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 313 SUBALTERNI 1 E 2. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI, 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 I SOGGETTI ATTUATORI A GARANZIA DELLA PUNTUALE E REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AMBIENTALIZZAZIONE, COME CONVENUTE NEL COMPLESSO DELLA PRESENTE

CONVENZIONE, HANNO RILASCIATO AL COMUNE IDONEA GARANZIA CAUZIONALE, PRESTATO MEDIANTE POLIZZA ASSICURATIVA RILASCIATA DA PRIMARIA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE AUTORIZZATA PER IL RAMO CAUZIONI PER L'IMPORTO DI: EURO 310.268,45 (EURO TRECENTODIECIMILADUECENTOESSANTOTTO/45); L'IMPORTO COMPLESSIVO DELLA GARANZIA E' COMMISURATO AL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AMBIENTALIZZAZIONE CHE I SOGGETTI ATTUATORI S'IMPEGNANO A REALIZZARE COME INDIVIDUATO AL PRECEDENTE ARTICOLO SECONDO, MAGGIORATO DEL 10% PER IMPREVISTI: EURO 282.062,23 + 10% = EURO 310.268,45 (EURO TRECENTODIECIMILADUECENTOESSANTOTTO/45) L'IMPORTO A GARANZIA E' COMMISURATO ALLA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE: SP1 - PARCHEGGI PUBBLICI IN STRUTTURA SU VIA NENNI: EURO 212.594,92; SP2 - PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA TAVILLA: EURO 60.937,01; AMBIENTALIZZAZIONI: EURO 6.530,30; DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 313: EURO 2.000,00 LA GARANZIA PRESTATO MEDIANTE POLIZZA ASSICURATIVA, POTRA' ESSERE RIDOTTA IN CORSO D'OPERA DA CONCORDARSI CON IL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA E SARANNO SVINCOLATE, NEL LIMITE DEL 90% (NOVANTA PER CENTO) DEL COSTO DELLE OPERE CUI SI RIFERISCONO, ENTRO 30 (TRENTA) GIORNI DALLA LETTERA RACCOMANDATA INDIRIZZATA DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE, ATTESTANTE L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI. IL RESTANTE 10% (DIECI PER CENTO) SARA' TRATTENUTO A GARANZIA FINO ALLA PRESA IN CONSEGNA DA PARTE DEL COMUNE DELLE OPERE IN QUESTIONE E, IN CASO DI CONSEGNA ANTICIPATA, FINO AL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO.. QUALORA LE GARANZIE CAUZIONALI, PREVIA ESPRESSA AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE, SIANO RIDOTTE PROPORZIONALMENTE IN RELAZIONE AL PROGRESSIVO COMPIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI ED ALLA CESSIONE DELLE AREE RELATIVE, I SOGGETTI ATTUATORI STESSI SI OBBLIGANO A PROVVEDERE AD INTEGRARE LE GARANZIE MEDESIME, QUALORA ESSE VENISSERO UTILIZZATE, IN TUTTO OD IN PARTE, A SEGUITO DI INADEMPIENZE.. LE GARANZIE CAUZIONALI SARANNO SVINCOLATE TOTALMENTE AD AVVENUTO INTEGRALE ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI TUTTI GRAVANTI SUI SOGGETTI ATTUATORI E CONTENUTI NELLA PRESENTE CONVENZIONE. IN DETTO CONTRATTO FIDEJUSSORIO OD ASSICURATIVO DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO SARA' INSERITA LA SPECIFICA CLAUSOLA CHE IMPEGNA L'ISTITUTO FIDEJUSSORE A SODDISFARE L'OBBLIGAZIONE A SEMPLICE RICHIESTA DEL COMUNE, CON L'ESCLUSIONE DEL BENEFICIO DI CUI AL SECONDO COMMA DELL'ART. 1944 C.C. E DELLA DECADENZA DI CUI ALL'ART.1957 C.C. E SENZA ATTENDERE LA PRONUNCIA DEL GIUDICE, DOVRA' ESSERE ALTRESI' PREVISTA APPOSITA SPECIFICA CLAUSOLA CHE IMPEGNA IL FIDEJUSSORE A NON ECCEPIRE NEI CONFRONTI DEL CREDITORE IL MANCATO PAGAMENTO DEL PREMIO O DEL CORRISPETTIVO DELLA FIDEJUSSIONE.. IN CASO DI INADEMPIMENTO AGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI, LE GARANZIE CAUZIONALI DI CUI AI COMMI PRECEDENTI POTRANNO ESSERE INCAMERATE DAL COMUNE, IN TUTTO OD IN PARTE, SENZA FORMALITA' ALCUNA E PREVIA DIFFIDA AD ADEMPIERE ENTRO CONGRUO TERMINE DA NOTIFICARSI AI SOGGETTI ATTUATORI DA PARTE DEL COMUNE. LA SUPERFICIE DEL COMPENSORIO E' DESTINATA AGLI USI SPECIFICATI NEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO E COMUNQUE CONSENTITI DALLE NORME DI PIANO URBANISTICO COMUNALE. ATTUAZIONE E VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI AVVERRA' TRAMITE RILASCIO DI 2 (DUE) PERMESSI A COSTRUIRE, - UNO

RELATIVO ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE (ARC A/B/C) - UNO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (SP1 E SP2 + AMBIENTALIZZAZIONI) OGNI PERMESSO A COSTRUIRE DOVRA' AVERE IN ALLEGATO COPIA CONFORME DELL'ORIGINALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE SOTTOSCRITTA NELLE FORME DI LEGGE. LA DATA DI INIZIO DEI LAVORI DOVRA' ESSERE COMUNICATA AL COMUNE, A MEZZO RACCOMANDATA, CON PREAVVISO DI ALMENO 10 GIORNI. L'AGIBILITA' DEL FABBRICATO ARC A POTRA' ESSERE CONSEGUITA SINGOLARMENTE E SEPARATAMENTE DAGLI ALTRI EDIFICI A CONDIZIONE CHE RISULTINO CONFORMEMENTE ESEGUITE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL PARCHEGGIO SP1, MENTRE QUELLA DEI FABBRICATI ARC B E ARC C POTRA' ESSERE ANCH'ESSA CONSEGUITA SINGOLARMENTE E SEPARATAMENTE DALL' ALTRO EDIFICIO A CONDIZIONE CHE RISULTINO CONFORMEMENTE ESEGUITE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL PARCHEGGIO SP2. IN OGNI CASO CORRE L'OBBLIGO PER I SOGGETTI ATTUATORI DI ESEGUIRE E COMPLETARE TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AMBIENTALIZZAZIONE NEI TERMINI CONTENUTI NEL PERMESSO DI COSTRUIRE ANCHE NEL CASO DI REALIZZAZIONE PARZIALE DEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI. TRATTANDOSI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA L'ATTUAZIONE E' POSTA IN CARICO AI SOGGETTI ATTUATORI, CHE PER L'ESECUZIONE DOVRANNO AVVALERSI DI IMPRESA COSTRUTTRICE IDONEA E SELEZIONATA DA INDIVIDUARE MEDIANTE PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 57 COMMA 6 E 122 COMMA 8 DEL CODICE DEI CONTRATTI RIMANE INTESO CHE NON E' AMMESSA LA PARTECIPAZIONE DI SOGGETTI PER I QUALI SUSSISTONO CAUSE DI ESCLUSIONE - E DEPOSITANDO AL COMUNE I VERBALI DEFINITIVI DI AGGIUDICAZIONE CON I CONTRATTI STIPULATI. I PARTECIPANTI ALLA PROCEDURA NEGOZIATA (COSI' COME PURE GLI EVENTUALI SUBAPPALTATORI) DOVRANNO COMUNQUE POSSEDERE I REQUISITI DI ORDINE GENERALE, DI IDONEITA' PROFESSIONALE NONCHE' LA QUALIFICAZIONE SOA PER LA CATEGORIA E CLASSIFICA RAPPORTE ALLA NATURA E ALL'IMPORTO DELLE OPERE. DETTE ATTESTAZIONI DOVRANNO ESSERE TRASMESSE ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE PRIMA DELL'INIZIO LAVORI. NON E' PREVISTA LA "REVISIONE PREZZI" E I PREZZI SI INTENDONO FISSI ED IMMUTABILI PER TUTTI GLI ADEMPIMENTI PREVISTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE. I SOGGETTI ATTUATORI, ALLA FINE DEI LAVORI - E COMUNQUE PRIMA DEL COLLAUDO DEFINITIVO DELLE OPERE CONSEGNERANNO LA CONTABILITA' DEI LAVORI. LE OPERE CONSEGNATE AL COMUNE DOVRANNO ESSERE REALIZZATE A PERFETTA REGOLA D'ARTE, ED IN CONFORMITA' AGLI ATTI PROGETTUALI APPROVATI DAL COMUNE STESSO. EVENTUALI VARIAZIONI NEI COSTI O NELLE QUANTITA', CHE SI DOVESSERO PRESENTARE IN CORSO D'OPERA DOVRANNO ESSERE OGGETTO DI PREVENTIVA RICONTRATTAZIONE CON IL COMUNE. I SOGGETTI ATTUATORI SARANNO SEMPRE GLI UNICI ED ESCLUSIVI RESPONSABILI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI SOTTO OGNI ASPETTO E PARTICOLARMENTE NEI RIGUARDI DELLA STABILITA' DELLE OPERE ERETTE E DELLE EVENTUALI AZIONI PROMOSSE DA TERZI, RESTANDO IN OGNI CASO L'AMMINISTRAZIONE MANLEVATA DA OGNI E QUALSIASI RESPONSABILITA'. LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI APPALTO AVVIENE TRA I SOGGETTI ATTUATORI E L'IMPRESA AFFIDATARIA; POICHE' IL COMUNE HA INTERESSE AL RISULTATO DI UNA CORRETTA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMA DELLA STIPULA, LA BOZZA DI CONTRATTO DOVRA' ESSERE VISIONATA DAL COMUNE CHE AVRA' FACOLTA' DI RICHIEDERE EVENTUALI MODIFICHE NEI SUCCESSIVI 20 GIORNI. RELATIVAMENTE AI LIVELLI DI

PROGETTAZIONE E' FATTO OBBLIGO AI SOGGETTI ATTUATORI DELL'INTERVENTO: - PRIMA DELL'INDIZIONE DELLA PROCEDURA NEGOZIATA, DEVE DISPORRE DELLA PROGETTAZIONE NECESSARIA IN RELAZIONE ALLE MODALITA' DI GARA (PRELIMINARE-DEFINITIVIVA-ESECUTIVA) - PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI, DEVE DISPORRE DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA. IL PROGETTO OCCORRENTE PER LE OPERE PUBBLICHE SARA' APPROVATO DAL COMUNE E PER LO STESSO SARA' RILASCIATO IL PERTINENTE TITOLO ABILITATIVO. I SOGGETTI ATTUATORI SI OBBLIGANO A NOMINARE, A LORO CURA E SPESE, UN DIRETTORE DEI LAVORI IN RELAZIONE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE IN PROGETTO, COMUNICANDONE IL NOMINATIVO AL COMUNE. IL DIRETTORE DEI LAVORI COSI' NOMINATO, QUALE INCARICATO DI DIREZIONE DEI LAVORI DI OPERA PUBBLICA, DOVRA' RAPPORTARSI CON IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DEL COMUNE O SUO DELEGATO E DOVRA' PROVVEDERE A REDIGERE GLI ATTI TECNICI AMMINISTRATIVI PROPRI DI UN'OPERA PUBBLICA. AI FINI DI POTER VERIFICARE L'AVANZAMENTO DEI LAVORI E LA CONFORMITA' AI PROGETTI APPROVATI I FUNZIONARI ED I TECNICI PREPOSTI AI CORRISPONDENTI UFFICI AVRANNO LIBERO ACCESSO AI CANTIERI. LA CONSEGNA DELLE OPERE A SCOMPUTO DOVRA' AVVENIRE PREVIA PRESENTAZIONE DI ATTO TECNICO FINALE, CHE NE ATTESTI LA CORRISPONDENZA E CONFORMITA' RISPETTO A QUANTO PREVISTO NEL PROGETTO, CHE IN OTTEMPERANZA ALL'ART. 141 DEL D.L. 163/2006, POTRA' ESSERE: IL CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE, EMESSO DAL DIRETTORE DEI LAVORI IL COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO, REDATTO DA UN TECNICO ABILITATO NOMINATO DAI SOGGETTI ATTUATORI A LORO CURA E SPESE, DIVERSO DAL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI. IL CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE O IL COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO SARA' NECESSARIO ANCHE AI FINI DELL'OTTENIMENTO DELLO SVINCOLO FINALE DELLA FIDEIUSSIONE ASSICURATIVA. ARTICOLO DECIMO MODALITA' DELLA CESSIONE DELLE AREE, DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI E/O DELL'IMPOSIZIONE DI SERVITU' D'USO PUBBLICO SUGLI STESSI. A. AREA CEDUTA IN PROPRIETA' DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI A CEDERE IN PROPRIETA' AL COMUNE L'AREA INDIVIDUATA NELLA - "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO" AL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCIRVE SOTTO LA LETTERA "F"- DI MQ 472,00 PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SP2 - OSSIA DI N 12 PARCHEGGI PUBBLICI A RASO CON ACCESSO SU VIA TAVILLA. SU TALE AREA E' STATA REDATTA STIMA GIURATA A CURA DEL GEOM. YLENIA BENETTINI CHE HA VALUTATO IL VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' DEL SIG. PARODI GIUSEPPE DISTINTA IN CATASTO AL FG.3 MAPPALE 222 PARI A EURO 4.720,00. TALE IMPORTO VERRA' SCOMPUTATO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE. IL CONTRATTO OD I CONTRATTI DEFINITIVI NECESSARI PER IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' AL COMUNE DELLE AREE, OPERE ED IMPIANTI, DI CUI AL PRECEDENTE COMMA PRIMO, SARANNO STIPULATI SU SEMPLICE RICHIESTA DEL COMUNE, AD AVVENUTA ULTIMAZIONE DI TUTTE LE OPERE PREVISTE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE E, IN OGNI CASO, SUBORDINATAMENTE ALL'INTERVENUTO COLLAUDO DI TUTTE LE OPERE; B. AREA CEDUTA IN PROPRIETA' DAL COMUNE AI SOGGETTI ATTUATORI IL COMUNE SI E' OBBLIGATO A CEDERE IN PROPRIETA' AI SOGGETTI ATTUATORI L'AREA INDIVIDUATA NELLA - "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO", AL MAPPALE 350 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA A QUESTO ATTO SOTTO LA LETTERA "F"- DI MQ. 400,00 PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE

GENERALE SP1, OSSIA DI UNA STRUTTURA PENSILE PROSPICIENTE LA STRADA (VIA NENNI) CON PARCHEGGI AD USO PUBBLICO A RASO CON INGRESSO DALLA VIA NENNI E PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI SEMINTERRATI CON INGRESSO ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' DEI SOGGETTI ATTUATORI. SULL'AREA SU CUI INSISTONO I PARCHEGGI A RASO, I SOGGETTI ATTUATORI COSTITUIRANNO GRATUITAMENTE UNA SERVITU' DI USO PUBBLICO MENTRE IL SOTTOSUOLO RIMARRA' DI PROPRIETA' ED USO PRIVATO. SU TALE AREA E' STATA REDATTA STIMA GIURATA A CURA DEL GEOM. YLENIA BENETTINI CHE HA VALUTATO IL VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' DEL COMUNE PARI A EURO 44.000,00. IL CORRISPETTIVO DI DETTA CESSIONE IN PROPRIETA' DOVRA' ESSERE CORRISPOSTO DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE CONTESTUALMENTE ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA CHE DOVRA' OBBLIGATORIAMENTE CONTENERE L'OBBLIGO DEI SOGGETTI ATTUATORI, PER SE' E/O AVENTI CAUSA, DI PROVVEDERE A PROPRIA CURA E SPESE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE E DELLE AREE RELATIVE. C. AREE IN DISPONIBILITA' DI CESSIONE DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE I SOGGETTI ATTUATORI SI RENDONO DISPONIBILI A CEDERE GRATUITAMENTE IN PROPRIETA' AL COMUNE L'AREA INDIVIDUATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO" AL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 3 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCIRVE SOTTO LA LETTERA "F"- DI MQ. 595,00 OD ALTRA AREA DI SUPERFICIE ANALOGA DA INDIVIDUARE ALL'INTERNO DEL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 1 NELLA TAVOLA ALLEGATA A QUESTO ATTO SOTTO LA LETTERA "F"- , QUALORA VENISSE APPROVATA UNA VARIANTE AL P.U.C. CHE PREVEDA UN AMPLIAMENTO DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRADA PUBBLICA DI COLLEGAMENTO TRA LA VIA NENNI E LA VIA TAVILLA CON RELATIVI PARCHEGGI PUBBLICI A SERVIZIO DEL PALAZZETTO DELLO SPORT. LA SUPERFICIE DELLE AREE OGGETTO DI CESSIONE IN PROPRIETA', DI CUI ALLE LETTERE A-B-C PRECEDENTI, HANNO VALORE INDICATIVO DOVENDOSI FARE RINVIO, PER LA LORO ESATTA DEFINIZIONE E MISURA, AL TIPO DI FRAZIONAMENTO CATASTALE DA REDIGERSI TRA LE PARTI - MA A SPESE DEI SOGGETTI ATTUATORI - AVUTO ANCHE RIGUARDO ALL'EFFETTIVO TRACCIAMENTO DELLE AREE, FATTE SALVE LE SUPERFICI MINIME COMUNQUE PREVISTE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DOVRA' OBBLIGATORIAMENTE CONTENERE L'OBBLIGO DEI SOGGETTI ATTUATORI, PER SE' E/O AVENTI CAUSA, DI PROVVEDERE A PROPRIA CURA E SPESE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE E DELLE AREE RELATIVE. TUTTI GLI ATTI PREDETTI, DOVRANNO ESSERE PREDISPOSTI A CURA E SPESE DEI SOGGETTI ATTUATORI. IN CASO DI TRASFERIMENTO ANCHE PARZIALE A TERZI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DEL COMPARTO (AR-P3), OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE, I SOGGETTI ATTUATORI IN SOLIDO, SI SONO OBBLIGATI A PORRE A CARICO DEGLI EVENTUALI FUTURI AVENTI CAUSA, MEDIANTE SPECIFICA CLAUSOLA DA INSERIRE NEI RELATIVI ATTI DI TRASFERIMENTO, TUTTI GLI OBBLIGHI ED ONERI DERIVANTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE, RIMANENDO TUTTAVIA OBBLIGATI, IN SOLIDO CON GLI STESSI, ALL'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI MEDESIMI. IN CASO DI INADEMPIENZA DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI ALLE OBBLIGAZIONI PREVISTE DALLA CONVENZIONE CHE SI TRASCIRVE , FERME RESTANDO LE SANZIONI PENALI ED AMMINISTRATIVE COMMUNATE 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. IL COMUNE POTRA' INOLTRE CHIEDERE, IN DANNO DEI SOGGETTI ATTUATORI, L'ADEMPIMENTO OVVERO LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE ANCHE SENZA PREVIA DIFFIDA - NEI SEGUENTI CASI: A) MANCATO RISPETTO DEI TERMINI FISSATI DAL PRECEDENTE ARTICOLO DECIMO PER L'ATTUAZIONE DI QUANTO IVI PREVISTO, SALVO I CASI DI FORZA MAGGIORE; B) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN DIFFORMITA' ANCHE PARZIALE DAI PROGETTI APPROVATI, PER MANCATA OTTEMPERANZA A QUANTO RICHIESTO DAL COMUNE PER IL RISPETTO DELLA CONVENZIONE. C) MANCATO INSERIMENTO DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI IMMOBILI, DELLE CLAUSOLE DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO UNDICESIMO; D) REITERATI E GRAVI VIOLAZIONI DELLE ALTRE NORME CONTENUTE NELLA PRESENTE CONVENZIONE. PER TUTTE LE COMUNICAZIONI E NOTIFICAZIONI, IN SEDE GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE, COMUNQUE DIPENDENTI E/O CONNESSE ALLA PRESENTE CONVENZIONE, I SOGGETTI ATTUATORI HANNO DICHIARATO DI ELEGGERE DOMICILIO PRESSO LE RISPETTIVE SEDI (LE SOCIETA') E PRESSO L'INDIRIZZO INDICATO NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE IL SIGNOR PARODI GIUSEPPE LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE QUALUNQUE MODIFICAZIONE DEL DOMICILIO NON AVRA' EFFETTO ALCUNO AI SENSI DEL PRECEDENTE COMMA, SE NON SIA PREVIAMENTE COMUNICATA AL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA, CON APPOSITA LETTERA RACCOMANDATA ANCHE CON RICEVUTA DI RITORNO, ANCHE PER L'IPOTESI DI TRASFERIMENTO TOTALE E/O PARZIALE A TERZI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE. LA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE 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. TUTTE LE SPESE INERENTI LA STIPULAZIONE, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE E SUE CONSEGUENTI, SONO A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI, CHE CHIEDONO TUTTE LE AGEVOLAZIONI FISCALI IN MATERIA. RESTANO ALTRESI' A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI: A) I COMPENSI E LE SPESE, COMPRESI GLI ONERI TRIBUTARI; LE SPESE DI TUTTI GLI ATTI DI CESSIONE E/O COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO PREVISTI DALLA CONVENZIONE E CONSEGUENTI, NONCHE' QUELLE RELATIVE ALLA PICCHETTAZIONE, FRAZIONAMENTO, MISURAZIONE, QUANTIFICAZIONE, DELLE AREE CEDUTE E/O ACQUISITE E/O QUELLE SU CUI GRAVERA' LA SERVITU' DI USO PUBBLICO.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|------------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 1.003,76 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 2.106,34 |
| Millesimi condominiali: | 57,41 generali, |

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: riscaldamento centralizzato e conduzione centrale termica
Ulteriori avvertenze:

**millesimi
scale/ascensore
56,48.**

VINCOLO PAESAGGISTICO AMBIENTALE - CONVENZIONE
URBANISTICA del 26/05/2010 A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di conferimento in Società (dal 31/08/2010), con atto stipulato il 31/10/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. 10602/8722 di repertorio, trascritto il 06/08/2010 a Sarzana ai nn. 2355.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1971 fino al 08/04/2010), con atto stipulato il 20/07/1971 a firma di Notaio Giuseppe Torrente in Ronco Scrivia ai nn. 1336/547 di repertorio, trascritto il 24/07/1971 ai nn. 3910 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Con verbale di Assemblea per Notaio Torrente Giuseppe di Genova del 29/06/1985 rep. 21911, la società PARODI ANTONIO E GIUSEPPE S.p.a. con sede in Santo Stefano Di Magra ha mutuato la propria denominazione sociale in "VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI spa. Successivamente con Verbale di Assemblea per Notaio Torrente Giuseppe di Genova del 29/06/1985 rep.21911, la società VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI S.p.a. con sede in Santo Stefano Di Magra ha mutuato la propria ragione sociale in "S.r.l. VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI srl con sede in S.Stefano di Magra (SP)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto notarile di permuta (dal 08/04/2010 fino al 31/08/2010), con atto stipulato il 08/04/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. 9911/8144 di repertorio, trascritto il 30/04/2010 a Sarzana ai nn. 992.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **92/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 06/08/1977 con il n. 92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire in sanatoria N. **29/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità , rilasciata il 19/09/2003 con il n. 29 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire N. **30/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di complesso edilizio residenziale composto di n°3 edifici plurifamiliari,

presentata il 12/03/2009 con il n. 3720 di protocollo, rilasciata il 22/06/2010 con il n. 30 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) alternativa al Permesso di Costruire (n°30 del 22/06/2010) **N. 01/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento di due fabbricati, sia parti interne che esterne, presentata il 05/01/2016 con il n. 137 di protocollo, rilasciata il 05/01/2016 con il n. 1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire in sanatoria **N. 18/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità al P.di C. n°30 del 22-06-2010, relative alla realizzazione di complesso residenziale composto da n°3 edifici plurifamiliari, presentata il 30/07/2014 con il n. 11634 di protocollo, rilasciata il 01/12/2016 con il n. 18 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: da ultimare i lavori (pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni ed esterni, impianti) (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA (segnalazione certificata inizio attività) per completamento lavori

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, sanzioni ed oneri comunali: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €1.000,00

Quando saranno ultimati i lavori si dovrà procedere alla denuncia di accatastamento da parte di un tecnico, con pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata attuazione definitiva della Convenzione Urbanistica, da ultimare parcheggi pubblici e viabilità (normativa di riferimento: Piano Urbanistico Regionale e Legge Regionale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: attuazione della convenzione urbanistica del 26/10/2010 a rogito Notaio Ceroni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- escussione della fidejussione assicurativa da parte dell'Amministrazione Comunale
- oneri non quantificabili

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANTO STEFANO DI MAGRA VIA P.NENNI 4 INT.8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTO STEFANO DI MAGRA Via P.NENNI 4 int.8, della superficie commerciale di **67,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento sito al piano 1°, in corso di costruzione, composto da ingresso/soggiorno con ancolo cottura, disimpegno, camera singola, camera doppia, bagno e terrazzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 8, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 146 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P.Nenni snc (ora n°4), piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/11/2014 Pratica n. SP0144068 in atti dal 27/11/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 48031.1/2014)
Coerenze: ai lati con il mappale 146 sub18, mappale 146 sub 63, e mappale 146 sub 20, sotto con il mappale 146 sub 58 e sopra con il mappale 146 sub 26
categoria F3= UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (priva di dati censuari). Deriva: Foglio 3 Particella 146 Subalterno 6; Foglio 3 Particella 146 Subalterno 7; Foglio 3 Particella 313 Subalterno 2;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, Lerici, La Spezia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Portovenere, Golfo dei Poeti e 5 Terre, Musei La Spezia, litorale Marinella.

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------|-------------|---------------------|
| aeroporto distante 65 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 0,5 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 2 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 1 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 9 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 2 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------|-------------|---------------------|
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

| | | |
|-------------------------|-------------|---------------------|
| stato di manutenzione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento di 3 vani e accessori, posto al piano Primo e formato da ingresso diretto nel soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera singola, camera doppia, servizio igienico, e ampio terrazzo. L'appartamento, dotato di ascensore condominiale e da due scale condominiali di accesso, risulta in corso di costruzione, da ultimare e precisamente sono da realizzare i rivestimenti nella cucina, l'installazione e fornitura dei sanitari, infissi interni e sistemazione di quelli esterni e completamento impianti tecnici e tinteggiatura finale. La superficie lorda abitabile commerciale dell'appartamento risulta di mq 64 circa mentre il terrazzo risulta di mq 11,80 circa. L'appartamento, orientato a Sud, risulta inserito in modesto condominio, costruito nell'anno 2010, formato da soli numero diciotto appartamenti, divisi da passaggio e scale condominiali. Il palazzo condominiale dove è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento, risulta posizionato in zona semicentrale, in zona tranquilla, lontana dal traffico della strada Statale Cisa, nella periferia, a circa 500 metri dal centro di S.Stefano di Magra. Le condizioni del palazzo risultano in stato mediocre di uso e manutenzione L'impianto di riscaldamento risulta centralizzato, di tipo radiante. Le facciate dell'edificio condominiale risultano in scarso stato di uso e manutenzione, da riattare. Gli infissi interni delle finestre risultano in PVC di colore bianco, dotati di vetrocamera, con dotazione di tapparelle avvolgibili. La pavimentazione dell'appartamento risulta in piastrelle di ceramica di grosso formato, in scarso stato di uso e manutenzione. Nel complesso l'appartamento si presenta inagibile, in corso di costruzione in discrete condizioni generali ma necessita di interventi edili e di finitura per renderlo abitabile. Il locale servizio igienico è dotato di piccola finestra per l'aerazione che prospetta sull'androne/vanoscale. La proprietà condominiale comune è costituita da DISIMPEGNI, VANI SCALE, ASCENSORE, LOCALE TECNICO E CORTE D'INGRESSO (BCNC sub 63), DISIMPEGNO E PASSAGGIO COMUNE (BCNC sub 71) e CABINA ELETTRICA (BCNC sub 100). L'appartamento non è dotato di posto auto, ma nelle immediate vicinanze risultano numerosi parcheggi pubblici. Migliori dettagli e particolari dell'intera proprietà, anche in riferimento alle dimensioni dell'appartamento sono estrapolabili dalla planimetria di rilievo allegata alla presente relazione di perizia. Lo stato conservativo dell'immobile descritto è verificabile dall'allegata documentazione fotografica.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi esterni</i> : a due ante battenti realizzati in PVC | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in da verificare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in da verificare , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in asfalto | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>plafoni</i> : realizzati in intonaco di cemento | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso</i> : ad un'anta battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: serratura blindata | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle avvolgibili | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

realizzate in PVC

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. tinteggiatura da rivedere

mediocre 

rivestimento interno: posto in servizio igienico realizzato in ceramica. rivestimento parziale, nella cucina risulta assente

al di sotto della media 

scale: interna con rivestimento in marmo bianco comune di Carrara. scala comune

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio a fili sottotraccia conformità: da ultimare

mediocre 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da ultimare

mediocre 

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi pvc con recapito in collettore comunale conformità: da accertare

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da ultimare

mediocre 

termico: radiante con alimentazione in metano i diffusori sono in da ultimare conformità: da ultimare



ascensore: Oleodinamico conformità: conforme

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

copertura: ad una falda costruita in legno

nella media 

fondazioni: platea costruite in cemento armato

nella media 

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| abitazione | 64,00 | x | 100 % | = | 64,00 |
| terrazzo | 11,80 | x | 30 % | = | 3,54 |
| Totale: | 75,80 | | | | 67,54 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: appartamento posto al piano primo composto di 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali oltre accessori

Indirizzo: Stefano di Magra (SP), Via Tavilla n. 29/A (appartamento nello stesso stabile e piano)

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.857,14 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio (OMI)

Descrizione: Abitazioni di tipo civile

Indirizzo: Centrale/SANTO STEFANO DI MAGRA CENTRO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della eventuale presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 1.800,00 per la piena ed intera proprietà. Ma tenuto anche conto che l'appartamento risulta da ultimare, e che i lavori ancora da completare sono configurabili nella percentuale del 30% circa, si ritiene di applicare un deprezzamento di coefficiente di abbattimento di 0,70, quindi $\text{€ } 1.800,00/\text{mq} \times 0,70 = \text{€ } 1.260,00/\text{mq}$

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di S.Stefano di Magra per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative

dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto:Centrale/SANTO STEFANO DI MAGRA CENTRO -----Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici residenziali in stato normale di tipo civile mette un importo minimo di € 1.300/mq (di superficie commerciale lorda) ed un importo massimo di € 1.900/mq (prezzo medio di € 1.600/mq).

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile (appartamento da ultimare);
- dell'esposizione;
- del livello di piano 1°;
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della dotazione impianto di riscaldamento centralizzato;
- della posizione in periferia centro città;
- della condizione di appartamento posto in condominio di buona costruzione architettonica;
- della mancanza di posto auto privato;
- dell'accessibilità in generale e possibilità di parcheggio pubblico nelle vicinanze;
- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;
- del mancato adempimento della convenzione edilizia datata 26/05/2010 stipulata con l'Amministrazione Comunale, la quale prevedeva l'esecuzione di opere pubbliche a scomputo degli oneri (per questo il CTU ha ritenuto di applicare una riduzione del 6% a garanzia di eventuali vizi);
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 67,54 | x | 1.260,00 | = | 85.100,40 |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 85.100,40 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 85.100,40 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di

fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di SARZANA, ufficio tecnico di Santo Stefano di Magra, agenzie: Sarzana e Val di Magra, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|

| | | | | | |
|---|--------------|-------|------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 67,54 | 0,00 | 85.100,40 | 85.100,40 |
| | | | | 85.100,40 € | 85.100,40 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da una sola cucina, un solo servizio igienico e con una sola entrata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.100,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **6%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.806,02**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 294,38**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANTO STEFANO DI MAGRA Via P.Nenni 4 int.10, della superficie commerciale di **65,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento al piano 1°, in corso di costruzione, composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera singola, camera doppia, bagno e terrazzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 10, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 146 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P. Nenni snc (ora n°4), piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/11/2014 Pratica n. SP0144068 in atti dal 27/11/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 48031.1/2014)

Coerenze: ai lati con vano scala e corridoio comune su due lati, con aria su mappale 146 sub 69 sugli altri due lati, sotto con il mappale 146 sub 61 e sopra con il mappale 146 sub 28.

categoria F3= UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (priva di dati censuari). Deriva: Foglio 3 Particella 146 Subalterno 6; Foglio 3 Particella 146 Subalterno 7; Foglio 3 Particella 313 Subalterno 2;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 65,08 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 74.000,80 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 69.000,00 |
| Data della valutazione: | 15/11/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 08/01/1973 a firma di Notaio Federici in La Spezia ai nn. 56.966 rep. di repertorio, registrata il 29/01/1973 a La Spezia ai nn. 1586, trascritta il 02/02/1973 a Sarzana ai nn. reg. Part. n. 1.676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da passaggio cavo.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 11/10/2018 a firma di Notaio Fiammetta Chiarandini ai nn. Rep. n. 56.161/24.066 di repertorio, trascritta il 19/10/2018 a Sarzana ai nn. Reg. Part. n. 2.693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da passaggio elotrodotto e pedonale.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/06/2011 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. rep. 11895/9790 di repertorio, iscritta il 22/06/2011 a Sarzana ai nn. 503, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 6.000.000 €.

Importo capitale: 3.000.000 €.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/02/2015 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. rep. 16216/13340 di repertorio, iscritta il 10/02/2015 a Sarzana ai nn. 63, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450.000 €.

Importo capitale: 300.000 €.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/04/2021 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 488 di repertorio, iscritta il 09/08/2021 a Sarzana ai nn. 468, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00 €.

Importo capitale: 9.938,68 €.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 a firma di Uff.Giudiziario Tribunale La Spezia ai nn. 3106 di repertorio, trascritta il 13/02/2024 a Sarzana ai nn. 469 part/618 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 26/05/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. 10144/8343 di repertorio, trascritta il 28/05/2010 a Sarzana ai nn. Registro particolare n. 1267 Registro generale n. 2130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE URBANISTICA.

La formalità è riferita solamente a intero lotto (ex Foglio 3 particelle 222 - 254 - 146/5 - 146/6 - 146/7 e 313/2).

PREMESSO CHE IL PROGETTO PRESENTATO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N 3 EDIFICI E DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PERTINENTI; CHE LE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO, RISULTANO INDIVIDUATE ALLE PARTICELLE 146/5, (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI SRL), 146/6, 146/7, 313 SUBALTERNO 2(DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' COEDINT SRL) 254, (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI SRL), 222 (DI PROPRIETA' DEL SIGNOR PARODI GIUSEPPE) E 350 (DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA) DEL FOGLIO 3,COSI' COME INDICATO NELL'ALL. 1 - TAVOLA CONVENZIONE "AREE OGGETTO DI INTERVENTO); CHE LA PRATICA HA OTTENUTO PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI ESPRESSE DALLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA NELLA SEDUTA DEL 27 AGOSTO 2009, VERBALE 13, DEC.4; CHE E' STATA RILASCIATA AUTORIZZAZIONE PAESISTICO- AMBIENTALE NUMERO 41 DEL 16 SETTEMBRE 2009 REGOLARMENTE TRASMESSA ALLA SOVRINTENDENZA CHE HA SUCCESSIVAMENTE RICHiesto INTEGRAZIONI CON NOTA DEL 19 OTTOBRE 2009 PROTOCOLLO 1567, SOSPENDINGONE I TERMINI ED ALLA QUALE E' STATO PROVVEDUTO A DARE RISCONTRO CON NOTA DEL 27 OTTOBRE 2009 PROTOCOLLO 16075 IN ORDINE ALLA QUALE NON E' PERVENUTA ALCUNA INFORMATIVA; CHE ALL'ATTO DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE I SOGGETTI ATTUATORI RISULTANO ESSERE LA SOCIETA' COEDINT S. R.L. CON SEDE IN SETTIMO TORINESE, IL SIGNOR GIUSEPPE PARODI, IN PROPRIO E LA SOCIETA' VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI S.R.L., OBBLIGATI SOLIDALMENTE TRA DI LORO; CHE I SOGGETTI ATTUATORI HANNO SOTTOSCRITTO IN DATA 22 MARZO 2010 - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO ALLA FIRMA DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE; CHE I SOGGETTI ATTUATORI HANNO CONCORDATO CON IL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA - AREA URBANISTICA/LAVORI PUBBLICI - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E LE AMBIENTALIZZAZIONI DA REALIZZARE CHE SARANNO OGGETTO DI APPOSITO PROVVEDIMENTO ABILITATIVO; CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E LE AMBIENTALIZZAZIONI SONO SPECIFICATE NEL PARTICOLARE NEGLI ELABORATI PRESENTATI IN DATA 24 MARZO 2010; CHE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI A RECEPIRE OGNI NUOVA INDICAZIONE DAL COMUNE RELATIVA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED IN PARTICOLARE IN ORDINE ALLA INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI E DELLA VIABILITA' ANCHE SE CIO' COMPORTASSE MAGGIORE

NECESSITA' DI AREE ED UN MAGGIORE COSTO, ED ANCORA RELATIVAMENTE AD EVENTUALI MIGLIORI SOLUZIONI URBANISTICO/EDILIZIE CONNESSE ALLE INFRASTRUTTURE VIARIE E DEI PARCHEGGI, AL FINE DI OTTIMIZZARE L'ACCESSO SU VIA TAVILLA E L'EVENTUALE COLLEGAMENTO TRA VIA TAVILLA E VIA NENNI. IN CONSEGUENZA DI TALI EVENTUALITA' IL COMUNE E I SOGGETTI ATTUATORI SI IMPEGNANO A SOTTOSCRIVERE AGGIORNAMENTI ED INTEGRAZIONI ALLA PRESENTE CONVENZIONE; CHE L'INTERVENTO PROPOSTO, IN RIFERIMENTO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DENOMINATE SP1, PREVEDE L'INTERESSAMENTO DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 3 MAPPALE 350 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- INSERITO NEL P.U.C. IN AMBITO AR-P3 - RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE MISTE CHE VERRA' CEDUTO IN PROPRIETA' AI SOGGETTI ATTUATORI CON COSTITUZIONE DEL DIRITTO D'USO PUBBLICO DELLA SUPERFICIE DEL SOPRASUOLO AD USO PARCHEGGIO. TALE AREA LOCALIZZATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO" AL MAPPALE 350/2 HA UNA SUPERFICIE DI MQ. 400,00;) CHE L'INTERVENTO PROPOSTO, IN RIFERIMENTO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DENOMINATE SP2, PREVEDE L'INTERESSAMENTO DI UN'AREA DI PROPRIETA' DEI SOGGETTI ATTUATORI, DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 3 MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVESOTTO LA LETTERA "F"- INSERITO NEL P.U.C. IN AMBITO AC-V5 - "CONSERVAZIONE DELLA PIANA PERMEABILE", CHE VERRA' CEDUTA IN PROPRIETA' AL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA. TALE AREA LOCALIZZATA NELLA TAVOLA CONVENZIONE - "AREE OGGETTO DI INTERVENTO", AL MAPPALE 222/2 HA UNA SUPERFICIE DI MQ. 472,00. DETTA AREA SARA' OGGETTO DI FRAZIONAMENTO; CHE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO RESI DISPONIBILI A CEDERE IN PROPRIETA' A TITOLO GRATUITO AL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA L'AREA DISTINTA NELLA TAVOLA CONVENZIONE - "AREE OGGETTO DI INTERVENTO", AL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 3 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F" - , INSERITA NEL P.U.C. IN AMBITO AC-V5 - CONSERVAZIONE DELLA PIANA PERMEABILE DI MQ. 595,00 IN CASO DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CHE PREVEDANO UN AUMENTO DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO ED IL COLLEGAMENTO TRA LA VIA NENNI E LA VIA TAVILLA CON LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRADA E NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI; CHE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE NUMERO 19 DEL 31 MARZO 2010 E' STATA AUTORIZZATA LA VENDITA AI SOGGETTI ATTUATORI DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE; CHE I SOGGETTI ATTUATORI INTENDONO FIN DA ORA SOLIDALMENTE OBBLIGARSI, PER SE' E PER I PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI S.STEFANO DI MAGRA A SOTTOSCRIVERE LA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE; CHE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI, 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 . TUTTO CIO' PREMESSO I "SOGGETTI ATTUATORI" SI SONO OBBLIGATI A: OGGETTO DELLA CONVE3NZIONE COSTITUISCE OGGETTO DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE ED EDIFICATORIE DEL PUC VIGENTE DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA IN PARTE PER L'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE MISTE (AR-P3), IN PARTE PER L'AMBITO DI

CONSERVAZIONE DELLA PIANA PERMEABILE (AC-V5) IN CONFORMITA' AGLI ELABORATI GRAFICI, DESCRITTIVI E NORMATIVI DI CUI INDICATI IN PREMESSA. IL PROGETTO IN CONFORMITA' A QUANTO CONTENUTO NELLA "TAVOLA CONVENZIONE", PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI: COMPLESSO RESIDENZIALE CON L'INTERESSAMENTO DELLE AREE A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITE CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 146 SUBALTERNI 6 E 7 E SU PORZIONE DEL SUBALTERNO 5 E MAPPALE 313 SUBALTERNO 2, COMPOSTO DI: - UNA PALAZZINA A TRE PIANI POSTA A NORD-OVET DELL'AREA DI INTERVENTO - ARC B; UNA BIFAMILIARE A DUE PIANI POSTA A NORD DELL'AREA DI INTERVENTO - ARC C; UNA PALAZZINA A TRE PIANI POSTA A SUD DELL'AREA DI INTERVENTO - ARC A; PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE ALL'EDIFICIO ARC A CON L'INTERESSAMENTO DELL'AREA A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 146 SUBALTERNO 6; ULTERIORE PARCHEGGIO SEMINTERRATO PRIVATO PERTINENZIALE ALL'EDIFICIO ARC A SOTTO LA STRUTTURA PENSILE A SOSTEGNO DEI PARCHEGGI AD USO PUBBLICO A RASO SULLA VIA NENNI, CON L'INTERESSAMENTO DELLE PORZIONI DI AREE A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITE CATASTALMENTE: -AL FOGLIO 3 MAPPALE 146 SUBALTERNO 6 PER QUANTO RIGUARDA LO SPAZIO DI MANOVRA PER I PARCHEGGI PRIVATI SEMINTERRATI -AL FOGLIO 3 MAPPALE 350 PER QUANTO RIGUARDA IL SOTTOSUOLO RELATIVO AI PARCHEGGI PRIVATI SEMINTERRATI. - PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE AGLI EDIFICI ARC B E ARC C CON L'INTERESSAMENTO DELL'AREA A DESTINAZIONE ARP3 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 146 SUBALTERNO 7 -VERDE PRIVATO E STRADA DI ACCESSO AI PARCHEGGI PRIVATI DELLA PALAZZINA ARC B SU PORZIONE DI AREA A DESTINAZIONE ACV5 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 254 -PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO A RASO CON N. 21 STALLI, SU STRUTTURA PENSILE A COPERTURA DI QUELLI PRIVATI SEMINTERRATI SU VIA NENNI, CON L'INTERESSAMENTO DELLA PORZIONE DI AREA A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 350. -PARCHEGGIO USO PUBBLICO CON N. 12 STALLI CON ACCESSO SU VIA TAVILLA, COMPENSIVI DI MARCIAPIEDI PEDONALI, CON L'INTERESSAMENTO DELLA PORZIONE DI AREA A DESTINAZIONE AC-V5 CENSITA CATASTALMENTE AL FG.3 MAPPALE 222 -LE AMBIENTALIZZAZIONI, PRESCRITTE DALLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA, AL FINE DI INSERIRE CORRETTAMENTE L'INTERVENTO NEL CONTESTO PAESISTICO TRAMITE IL POTENZIAMENTO ED INCREMENTO DI BARRIERE VEGETALI FINALIZZATE A SCHERMARE LA VISIBILITA' DEL CAPANNONE ESISTENTE. LA TIPOLOGIA D'INTERVENTO RELATIVA A TALI AMBIENTALIZZAZIONI VIENE RICONDOTTA ALL'ART. 64 BARRIERA VEGETALE - DELLE NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA DEL PUC CHE PREVEDE LA MESSA A DIMORA DI UNA SPECIE DI BASE QUERCUS ILEX (LECCIO) ACCOMPAGNATA CON LE SEGUENTI SPECIE: LAURUS NOBILIS (ALLORO), CORPUS MAS (CORNIOLO), CORNUS SANGUINEA, EVENTUALMENTE ASSOCIATE AD ACER CAMPESTRE (ACERO CAMPESTRE). I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA A REALIZZARE, A PROPRIA CURA E SPESE ED IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI EDIFICATORIE PREMESSE, LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI INTERESSE PUBBLICO E LE AMBIENTALIZZAZIONI INDICATE IN PREMESSA E ALL'ART. PRIMO DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE. OPERE: A) PARCHEGGI PUBBLICI - URBANIZZAZIONI - SP1 DESCRIZIONE: QUOTA PARTE, COMPREDENTE N.21 PARCHEGGI AD USO PUBBLICO A RA SO SU STRUTTURA PROSPICIENTE LA VIA NENNI COMPENSIVI DI MARCIAPIEDI PEDONALI ESEGUITI SU STRUTTURA PENSILE A COPERTURA DI N 18 PARCHEGGI PRIVATI SEMINTERRATI PERTINENZIALI

ALL'IMMOBILE ARC A; IMPORTO OPERE: EURO 32.995,40; OPERE: B) PARCHEGGI PUBBLICI - URBANIZZAZIONI - SP2 DESCRIZIONE COMPREDENTI N 12 PARCHEGGI AD USO PUBBLICO PREVISTI LUNGO UN NUOVO TRATTO DI STRADA DI PUC CHE SI INNESTA SU VIA TAVILLA, COMPRESIVI DI MARCIAPIEDI PEDONALI IMPORTO OPERE EURO 60.937,01 OPERE: AMBIENTALIZZAZIONI DESCRIZIONI COMPREDENTI IL POTENZIAMENTO DELLE PREESISTENTI AREE VERDI E LA FORMAZIONE DI BARRIERE VEGETALI PER SCHERMARE LA VISIBILITA' DEL CAPANNONE ESISTENTE IMPORTO OPERE EURO 6.530,30 2. IL COSTO DELLE OPERE SOPRA CITATE E' STATO VALUTATO APPLICANDO I PREZZI UNITARI DEL PREZZIARIO DELLA REGIONE LIGURIA 2009. L'IMPORTO DELLE OPERE RISULTA ESSERE, DAL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - ALL. 2 ALLA PRESENTE CONVENZIONE - DI COMPLESSIVI EURO 100.462,71. 2. PER QUANTO ATTIENE LE UTENZE PRIVATE, SI RITIENE CHE IL SOGGETTO ATTUATORE NE DOVRA' SOSTENERE GLI INTERI COSTI AL FINE DI RENDERE I FABBRICATI AGIBILI. IN RELAZIONE AL COMPLESSO RESIDENZIALE, IN CONFORMITA' A QUANTO STABILITO DALLE NORME VIGENTI, FERMO RESTANDO IL DISPOSITIVO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO QUARTO, I SOGGETTI ATTUATORI, SI OBBLIGANO A CORRISPONDERE IN FAVORE DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA, AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE, IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA N7 DEL 16 FEBBRAIO 1996 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI CHE IL SOGGETTO COME IN PREMESSA RAPPRESENTATO, DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE. TALE CONTRIBUTO RISULTA AD OGGI CALCOLATO COME DI SEGUITO: SUPERFICIE UTILE: METRI QUADRATI 2.065,00 QUOTA NS QUOTA NON SCOMPUTABILE, TARIFFA 34,89 MQ CALCOLO IMPORTO 34,89 EURO/ MQ. X 2.065,00 MQ. IMPORTO EURO 72.047,85 QUOTA S: QUOTA COMUNQUE SCOMPUTABILE TA-RIFFA 47,89 MQ; CALCOLO IMPORTO EURO 47,89/ MQ. X 2065,00 MQ. IMPORTO EURO 97.282,15 QUOTA SC: QUOTA SCOMPUTABILE SOTTO CONDIZIONE TARIFFA 25,36 MQ. CALCOLO IMPORTO EURO 25,36/ MQ. X 2065,00 IMPORTO EURO 52.368,40 IMPORTO TOTALE EURO 221.698,40 GLI IMPORTI DI CUI SOPRA POTRANNO ESSERE RATEIZZATI A RICHIESTA DEI SOGGETTI ATTUATORI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEI COMMA 2 DELL'ART. 16 DEL TESTO UNICO 380/2001 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, FERMO RESTANDO LE POSSIBILITA' DI SCOMPUTO PREVISTE DAL SUCCESSIVO ARTICOLO QUARTO. DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE, NELLA MISURA SOPRA DETERMINATA AL MOMENTO DEI RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE, SARANNO PORTATI A SCOMPUTO: - IL TOTALE IMPORTO DOVUTO QUALE QUOTA COMUNQUE SCOMPUTABILE (S) PARI A EURO 97.282,15 A FRONTE DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI ALL'ART. 2 COMMA 1 LETTERE A, B DI SEGUITO DETTAGLIATO: OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPREDENTI I PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA TAVILLA (SP2) PER UN IMPORTO PARI A EURO 60.937,01 - ART. 2 COMMA 1, LETTERA B; QUOTA PARTE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPREDENTI I PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA NENNI (SP1) REALIZZATI A RASO SULLA STRUTTURA PENSILE, PER UN IMPORTO PARI A EURO 32.995,40 - ART. 2 COMMA 1, LETTERA A INTEGRATO INOLTRE DA: CESSIONE IN PROPRIETA' DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE, DELLA PORZIONE DI TERRENO CENSITA DA PORZIONE DEL MAPPALE 222 DELLA SUPERFICIE DI 472 MQ COME INDICATO IN PREMESSA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE SP2 PER UN IMPORTO PARI A EURO 4.720,00. PER UN IMPORTO TOTALE PARI A EURO 98.652,41 LO SCOMPUTO DI CUI SOPRA SARA' COMUNQUE AGGIORNATO A SEGUITO DELL' ESITO DELLE PROCEDURE DI GARA IL

CUI ESITO DOVRA' ESSERE PRONTAMENTE COMUNICATO AL COMUNE. ESSENDO LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA PREVISTA DALL'ART. 28 D.LGS. 163/2006, IL SOGGETTO ATTUATORE SI E' OBBLIGATO A REALIZZARLE IN OTTEMPERANZA AL COMMA 8 ART. 122 DEL D.LGS. 163 DEL 2006 S. M.I. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI A CEDERE IN PROPRIETA' AL "COMUNE", IN VIRTU' DI SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI AL COMMA 1, L'AREA INDIVIDUATA NELLA " TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO D'INTERVENTO, DISTINTA AL MAPPALE 222 INDICATA COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- E LE OPERE CHE INSISTONO SULL'AREA STESSA: PARCHEGGI PUBBLICI REALIZZATI SUL NUOVO TRATTO DI STRADA CHE SI INNESTA SU VIA TAVILLA.. IL COMUNE SI E' OBBLIGATO A CEDERE IN PROPRIETA' AI SOGGETTI ATTUATORI L'AREA INDIVIDUATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO D'INTERVENTO , DISTINTA AL MAPPALE 350 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA PENSILE PROSPICIENTE LA STRADA (VIA NENNI) CON PARCHEGGI A RASO CON INGRESSO DALLA VIA NENNI E PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI SEMINTERRATI CON INGRESSO ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' DEL SOGGETTO ATTUATORE. SUI PARCHEGGI A RASO CON VIA NENNI SARA' COSTITUITA SERVITU' DI USO PUBBLICO. TALE AREA VIENE CEDUTA DAL COMUNE A FRONTE DEL CORRISPETTIVO PARI A EURO 44.000,00, VALUTATO A SEGUITO DI PERIZIA GIURATA REDATTA DAL GEOM. YLENIA BENETTINI. IL VALORE E' STATO CONFERMATO CONGRUO DALL'ARCH. FEDERICO RICCO, RESPONSABILE DELL' UFFICIO URBANISTICA E LL.PP DEL COMUNE. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI ALLA GRATUITA CESSIONE IN PROPRIETA' AL "COMUNE" DELL'AREA INDIVIDUATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO D'INTERVENTO, DISTINTA DAL MAPPALE 222 INDICATA COL 3 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- , IN CASO DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CHE PREVEDANO UN AUMENTO DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO ED IL COLLEGAMENTO TRA LA VIA NENNI E LA VIA TAVILLA CON LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRADA E NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI.. I SOGGETTI ATTUATORI, NEL CASO SI RENDESSE NECESSARIO APPORTARE RETTIFICHE ALLE MODALITA' ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI SISTEMAZIONE ESTERNA DELL'INTERVENTO, SI SONO IMPEGNATI INOLTRE, AD INSINDACABILE RICHIESTA DEL COMUNE, A CEDERE IN PROPRIETA' PORZIONI DELL'AREA 222 INDICATO COL SUBALTERNO 1NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- . IL VALORE DI VENDITA DI TALI AREE SARA' EVENTUALMENTE VALUTATO CON LE MEDESIME MODALITA' DI CUI AI PRECEDENTI COMMI 3 E 5 DI CUI SOPRA. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI A SOTTOSCRIVERE LE EVENTUALI MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA CONVENZIONE CHE CONSEGUENTEMENTE POTREBBERO ESSERE NECESSARIE. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI ALLA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 313 SUBALTERNI 1 E 2. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI, 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 I SOGGETTI ATTUATORI A GARANZIA DELLA PUNTUALE E REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AMBIENTALIZZAZIONE, COME CONVENUTE NEL COMPLESSO DELLA PRESENTE

CONVENZIONE, HANNO RILASCIATO AL COMUNE IDONEA GARANZIA CAUZIONALE, PRESTATO MEDIANTE POLIZZA ASSICURATIVA RILASCIATA DA PRIMARIA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE AUTORIZZATA PER IL RAMO CAUZIONI PER L'IMPORTO DI: EURO 310.268,45 (EURO TRECENTODIECIMILADUECENTOESSANTOTTO/45); L'IMPORTO COMPLESSIVO DELLA GARANZIA E' COMMISURATO AL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AMBIENTALIZZAZIONE CHE I SOGGETTI ATTUATORI S'IMPEGNANO A REALIZZARE COME INDIVIDUATO AL PRECEDENTE ARTICOLO SECONDO, MAGGIORATO DEL 10% PER IMPREVISTI: EURO 282.062,23 + 10% = EURO 310.268,45 (EURO TRECENTODIECIMILADUECENTOESSANTOTTO/45) L'IMPORTO A GARANZIA E' COMMISURATO ALLA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE: SP1 - PARCHEGGI PUBBLICI IN STRUTTURA SU VIA NENNI: EURO 212.594,92; SP2 - PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA TAVILLA: EURO 60.937,01; AMBIENTALIZZAZIONI: EURO 6.530,30; DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 313: EURO 2.000,00 LA GARANZIA PRESTATO MEDIANTE POLIZZA ASSICURATIVA, POTRA' ESSERE RIDOTTA IN CORSO D'OPERA DA CONCORDARSI CON IL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA E SARANNO SVINCOLATE, NEL LIMITE DEL 90% (NOVANTA PER CENTO) DEL COSTO DELLE OPERE CUI SI RIFERISCONO, ENTRO 30 (TRENTA) GIORNI DALLA LETTERA RACCOMANDATA INDIRIZZATA DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE, ATTESTANTE L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI. IL RESTANTE 10% (DIECI PER CENTO) SARA' TRATTENUTO A GARANZIA FINO ALLA PRESA IN CONSEGNA DA PARTE DEL COMUNE DELLE OPERE IN QUESTIONE E, IN CASO DI CONSEGNA ANTICIPATA, FINO AL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO.. QUALORA LE GARANZIE CAUZIONALI, PREVIA ESPRESSA AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE, SIANO RIDOTTE PROPORZIONALMENTE IN RELAZIONE AL PROGRESSIVO COMPIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI ED ALLA CESSIONE DELLE AREE RELATIVE, I SOGGETTI ATTUATORI STESSI SI OBBLIGANO A PROVVEDERE AD INTEGRARE LE GARANZIE MEDESIME, QUALORA ESSE VENISSERO UTILIZZATE, IN TUTTO OD IN PARTE, A SEGUITO DI INADEMPIENZE.. LE GARANZIE CAUZIONALI SARANNO SVINCOLATE TOTALMENTE AD AVVENUTO INTEGRALE ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI TUTTI GRAVANTI SUI SOGGETTI ATTUATORI E CONTENUTI NELLA PRESENTE CONVENZIONE. IN DETTO CONTRATTO FIDEJUSSORIO OD ASSICURATIVO DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO SARA' INSERITA LA SPECIFICA CLAUSOLA CHE IMPEGNA L'ISTITUTO FIDEJUSSORE A SODDISFARE L'OBBLIGAZIONE A SEMPLICE RICHIESTA DEL COMUNE, CON L'ESCLUSIONE DEL BENEFICIO DI CUI AL SECONDO COMMA DELL'ART. 1944 C.C. E DELLA DECADENZA DI CUI ALL'ART.1957 C.C. E SENZA ATTENDERE LA PRONUNCIA DEL GIUDICE, DOVRA' ESSERE ALTRESI' PREVISTA APPOSITA SPECIFICA CLAUSOLA CHE IMPEGNA IL FIDEJUSSORE A NON ECCEPIRE NEI CONFRONTI DEL CREDITORE IL MANCATO PAGAMENTO DEL PREMIO O DEL CORRISPETTIVO DELLA FIDEJUSSIONE.. IN CASO DI INADEMPIMENTO AGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI, LE GARANZIE CAUZIONALI DI CUI AI COMMI PRECEDENTI POTRANNO ESSERE INCAMERATE DAL COMUNE, IN TUTTO OD IN PARTE, SENZA FORMALITA' ALCUNA E PREVIA DIFFIDA AD ADEMPIERE ENTRO CONGRUO TERMINE DA NOTIFICARSI AI SOGGETTI ATTUATORI DA PARTE DEL COMUNE. LA SUPERFICIE DEL COMPENSORIO E' DESTINATA AGLI USI SPECIFICATI NEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO E COMUNQUE CONSENTITI DALLE NORME DI PIANO URBANISTICO COMUNALE. ATTUAZIONE E VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI AVVERRA' TRAMITE RILASCIO DI 2 (DUE) PERMESSI A COSTRUIRE, - UNO

RELATIVO ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE (ARC A/B/C) - UNO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (SP1 E SP2 + AMBIENTALIZZAZIONI) OGNI PERMESSO A COSTRUIRE DOVRA' AVERE IN ALLEGATO COPIA CONFORME DELL'ORIGINALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE SOTTOSCRITTA NELLE FORME DI LEGGE. LA DATA DI INIZIO DEI LAVORI DOVRA' ESSERE COMUNICATA AL COMUNE, A MEZZO RACCOMANDATA, CON PREAVVISO DI ALMENO 10 GIORNI. L'AGIBILITA' DEL FABBRICATO ARC A POTRA' ESSERE CONSEGUITA SINGOLARMENTE E SEPARATAMENTE DAGLI ALTRI EDIFICI A CONDIZIONE CHE RISULTINO CONFORMEMENTE ESEGUITE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL PARCHEGGIO SP1, MENTRE QUELLA DEI FABBRICATI ARC B E ARC C POTRA' ESSERE ANCH'ESSA CONSEGUITA SINGOLARMENTE E SEPARATAMENTE DALL' ALTRO EDIFICIO A CONDIZIONE CHE RISULTINO CONFORMEMENTE ESEGUITE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL PARCHEGGIO SP2. IN OGNI CASO CORRE L'OBBLIGO PER I SOGGETTI ATTUATORI DI ESEGUIRE E COMPLETARE TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AMBIENTALIZZAZIONE NEI TERMINI CONTENUTI NEL PERMESSO DI COSTRUIRE ANCHE NEL CASO DI REALIZZAZIONE PARZIALE DEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI. TRATTANDOSI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA L'ATTUAZIONE E' POSTA IN CARICO AI SOGGETTI ATTUATORI, CHE PER L'ESECUZIONE DOVRANNO AVVALERSI DI IMPRESA COSTRUTTRICE IDONEA E SELEZIONATA DA INDIVIDUARE MEDIANTE PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 57 COMMA 6 E 122 COMMA 8 DEL CODICE DEI CONTRATTI RIMANE INTESO CHE NON E' AMMESSA LA PARTECIPAZIONE DI SOGGETTI PER I QUALI SUSSISTONO CAUSE DI ESCLUSIONE - E DEPOSITANDO AL COMUNE I VERBALI DEFINITIVI DI AGGIUDICAZIONE CON I CONTRATTI STIPULATI. I PARTECIPANTI ALLA PROCEDURA NEGOZIATA (COSI' COME PURE GLI EVENTUALI SUBAPPALTATORI) DOVRANNO COMUNQUE POSSEDERE I REQUISITI DI ORDINE GENERALE, DI IDONEITA' PROFESSIONALE NONCHE' LA QUALIFICAZIONE SOA PER LA CATEGORIA E CLASSIFICA RAPPORTE ALLA NATURA E ALL'IMPORTO DELLE OPERE. DETTE ATTESTAZIONI DOVRANNO ESSERE TRASMESSE ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE PRIMA DELL'INIZIO LAVORI. NON E' PREVISTA LA "REVISIONE PREZZI" E I PREZZI SI INTENDONO FISSI ED IMMUTABILI PER TUTTI GLI ADEMPIMENTI PREVISTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE. I SOGGETTI ATTUATORI, ALLA FINE DEI LAVORI - E COMUNQUE PRIMA DEL COLLAUDO DEFINITIVO DELLE OPERE CONSEGNERANNO LA CONTABILITA' DEI LAVORI. LE OPERE CONSEGNATE AL COMUNE DOVRANNO ESSERE REALIZZATE A PERFETTA REGOLA D'ARTE, ED IN CONFORMITA' AGLI ATTI PROGETTUALI APPROVATI DAL COMUNE STESSO. EVENTUALI VARIAZIONI NEI COSTI O NELLE QUANTITA', CHE SI DOVESSERO PRESENTARE IN CORSO D'OPERA DOVRANNO ESSERE OGGETTO DI PREVENTIVA RICONTRATTAZIONE CON IL COMUNE. I SOGGETTI ATTUATORI SARANNO SEMPRE GLI UNICI ED ESCLUSIVI RESPONSABILI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI SOTTO OGNI ASPETTO E PARTICOLARMENTE NEI RIGUARDI DELLA STABILITA' DELLE OPERE ERETTE E DELLE EVENTUALI AZIONI PROMOSSE DA TERZI, RESTANDO IN OGNI CASO L'AMMINISTRAZIONE MANLEVATA DA OGNI E QUALSIASI RESPONSABILITA'. LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI APPALTO AVVIENE TRA I SOGGETTI ATTUATORI E L'IMPRESA AFFIDATARIA; POICHE' IL COMUNE HA INTERESSE AL RISULTATO DI UNA CORRETTA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMA DELLA STIPULA, LA BOZZA DI CONTRATTO DOVRA' ESSERE VISIONATA DAL COMUNE CHE AVRA' FACOLTA' DI RICHIEDERE EVENTUALI MODIFICHE NEI SUCCESSIVI 20 GIORNI. RELATIVAMENTE AI LIVELLI DI

PROGETTAZIONE E' FATTO OBBLIGO AI SOGGETTI ATTUATORI DELL'INTERVENTO: - PRIMA DELL'INDIZIONE DELLA PROCEDURA NEGOZIATA, DEVE DISPORRE DELLA PROGETTAZIONE NECESSARIA IN RELAZIONE ALLE MODALITA' DI GARA (PRELIMINARE-DEFINITIVIVA-ESECUTIVA) - PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI, DEVE DISPORRE DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA. IL PROGETTO OCCORRENTE PER LE OPERE PUBBLICHE SARA' APPROVATO DAL COMUNE E PER LO STESSO SARA' RILASCIATO IL PERTINENTE TITOLO ABILITATIVO. I SOGGETTI ATTUATORI SI OBBLIGANO A NOMINARE, A LORO CURA E SPESE, UN DIRETTORE DEI LAVORI IN RELAZIONE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE IN PROGETTO, COMUNICANDONE IL NOMINATIVO AL COMUNE. IL DIRETTORE DEI LAVORI COSI' NOMINATO, QUALE INCARICATO DI DIREZIONE DEI LAVORI DI OPERA PUBBLICA, DOVRA' RAPPORTARSI CON IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DEL COMUNE O SUO DELEGATO E DOVRA' PROVVEDERE A REDIGERE GLI ATTI TECNICI AMMINISTRATIVI PROPRI DI UN'OPERA PUBBLICA. AI FINI DI POTER VERIFICARE L'AVANZAMENTO DEI LAVORI E LA CONFORMITA' AI PROGETTI APPROVATI I FUNZIONARI ED I TECNICI PREPOSTI AI CORRISPONDENTI UFFICI AVRANNO LIBERO ACCESSO AI CANTIERI. LA CONSEGNA DELLE OPERE A SCOMPUTO DOVRA' AVVENIRE PREVIA PRESENTAZIONE DI ATTO TECNICO FINALE, CHE NE ATTESTI LA CORRISPONDENZA E CONFORMITA' RISPETTO A QUANTO PREVISTO NEL PROGETTO, CHE IN OTTEMPERANZA ALL'ART. 141 DEL D.L. 163/2006, POTRA' ESSERE: IL CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE, EMESSE DAL DIRETTORE DEI LAVORI IL COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO, REDATTO DA UN TECNICO ABILITATO NOMINATO DAI SOGGETTI ATTUATORI A LORO CURA E SPESE, DIVERSO DAL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI. IL CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE O IL COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO SARA' NECESSARIO ANCHE AI FINI DELL'OTTENIMENTO DELLO SVINCOLO FINALE DELLA FIDEIUSSIONE ASSICURATIVA. ARTICOLO DECIMO MODALITA' DELLA CESSIONE DELLE AREE, DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI E/O DELL'IMPOSIZIONE DI SERVITU' D'USO PUBBLICO SUGLI STESSI. A. AREA CEDUTA IN PROPRIETA' DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI A CEDERE IN PROPRIETA' AL COMUNE L'AREA INDIVIDUATA NELLA - "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO" AL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCIRVE SOTTO LA LETTERA "F"- DI MQ 472,00 PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SP2 - OSSIA DI N 12 PARCHEGGI PUBBLICI A RASO CON ACCESSO SU VIA TAVILLA. SU TALE AREA E' STATA REDATTA STIMA GIURATA A CURA DEL GEOM. YLENIA BENETTINI CHE HA VALUTATO IL VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' DEL SIG. PARODI GIUSEPPE DISTINTA IN CATASTO AL FG.3 MAPPALE 222 PARI A EURO 4.720,00. TALE IMPORTO VERRA' SCOMPUTATO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE. IL CONTRATTO OD I CONTRATTI DEFINITIVI NECESSARI PER IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' AL COMUNE DELLE AREE, OPERE ED IMPIANTI, DI CUI AL PRECEDENTE COMMA PRIMO, SARANNO STIPULATI SU SEMPLICE RICHIESTA DEL COMUNE, AD AVVENUTA ULTIMAZIONE DI TUTTE LE OPERE PREVISTE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE E, IN OGNI CASO, SUBORDINATAMENTE ALL'INTERVENUTO COLLAUDO DI TUTTE LE OPERE; B. AREA CEDUTA IN PROPRIETA' DAL COMUNE AI SOGGETTI ATTUATORI IL COMUNE SI E' OBBLIGATO A CEDERE IN PROPRIETA' AI SOGGETTI ATTUATORI L'AREA INDIVIDUATA NELLA - "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO", AL MAPPALE 350 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA A QUESTO ATTO SOTTO LA LETTERA "F"- DI MQ. 400,00 PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE

GENERALE SP1, OSSIA DI UNA STRUTTURA PENSILE PROSPICIENTE LA STRADA (VIA NENNI) CON PARCHEGGI AD USO PUBBLICO A RASO CON INGRESSO DALLA VIA NENNI E PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI SEMINTERRATI CON INGRESSO ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' DEI SOGGETTI ATTUATORI. SULL'AREA SU CUI INSISTONO I PARCHEGGI A RASO, I SOGGETTI ATTUATORI COSTITUIRANNO GRATUITAMENTE UNA SERVITU' DI USO PUBBLICO MENTRE IL SOTTOSUOLO RIMARRA' DI PROPRIETA' ED USO PRIVATO. SU TALE AREA E' STATA REDATTA STIMA GIURATA A CURA DEL GEOM. YLENIA BENETTINI CHE HA VALUTATO IL VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' DEL COMUNE PARI A EURO 44.000,00. IL CORRISPETTIVO DI DETTA CESSIONE IN PROPRIETA' DOVRA' ESSERE CORRISPOSTO DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE CONTESTUALMENTE ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA CHE DOVRA' OBBLIGATORIAMENTE CONTENERE L'OBBLIGO DEI SOGGETTI ATTUATORI, PER SE' E/O AVENTI CAUSA, DI PROVVEDERE A PROPRIA CURA E SPESE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE E DELLE AREE RELATIVE. C. AREE IN DISPONIBILITA' DI CESSIONE DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE I SOGGETTI ATTUATORI SI RENDONO DISPONIBILI A CEDERE GRATUITAMENTE IN PROPRIETA' AL COMUNE L'AREA INDIVIDUATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO" AL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 3 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCIRVE SOTTO LA LETTERA "F"- DI MQ. 595,00 OD ALTRA AREA DI SUPERFICIE ANALOGA DA INDIVIDUARE ALL'INTERNO DEL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 1 NELLA TAVOLA ALLEGATA A QUESTO ATTO SOTTO LA LETTERA "F"- , QUALORA VENISSE APPROVATA UNA VARIANTE AL P.U.C. CHE PREVEDA UN AMPLIAMENTO DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRADA PUBBLICA DI COLLEGAMENTO TRA LA VIA NENNI E LA VIA TAVILLA CON RELATIVI PARCHEGGI PUBBLICI A SERVIZIO DEL PALAZZETTO DELLO SPORT. LA SUPERFICIE DELLE AREE OGGETTO DI CESSIONE IN PROPRIETA', DI CUI ALLE LETTERE A-B-C PRECEDENTI, HANNO VALORE INDICATIVO DOVENDOSI FARE RINVIO, PER LA LORO ESATTA DEFINIZIONE E MISURA, AL TIPO DI FRAZIONAMENTO CATASTALE DA REDIGERSI TRA LE PARTI - MA A SPESE DEI SOGGETTI ATTUATORI - AVUTO ANCHE RIGUARDO ALL'EFFETTIVO TRACCIAMENTO DELLE AREE, FATTE SALVE LE SUPERFICI MINIME COMUNQUE PREVISTE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DOVRA' OBBLIGATORIAMENTE CONTENERE L'OBBLIGO DEI SOGGETTI ATTUATORI, PER SE' E/O AVENTI CAUSA, DI PROVVEDERE A PROPRIA CURA E SPESE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE E DELLE AREE RELATIVE. TUTTI GLI ATTI PREDETTI, DOVRANNO ESSERE PREDISPOSTI A CURA E SPESE DEI SOGGETTI ATTUATORI. IN CASO DI TRASFERIMENTO ANCHE PARZIALE A TERZI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DEL COMPARTO (AR-P3), OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE, I SOGGETTI ATTUATORI IN SOLIDO, SI SONO OBBLIGATI A PORRE A CARICO DEGLI EVENTUALI FUTURI AVENTI CAUSA, MEDIANTE SPECIFICA CLAUSOLA DA INSERIRE NEI RELATIVI ATTI DI TRASFERIMENTO, TUTTI GLI OBBLIGHI ED ONERI DERIVANTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE, RIMANENDO TUTTAVIA OBBLIGATI, IN SOLIDO CON GLI STESSI, ALL'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI MEDESIMI. IN CASO DI INADEMPIENZA DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI ALLE OBBLIGAZIONI PREVISTE DALLA CONVENZIONE CHE SI TRASCIRVE , FERME RESTANDO LE SANZIONI PENALI ED AMMINISTRATIVE COMMUNATE 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. IL COMUNE POTRA' INOLTRE CHIEDERE, IN DANNO DEI SOGGETTI ATTUATORI, L'ADEMPIMENTO OVVERO LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE ANCHE SENZA PREVIA DIFFIDA - NEI SEGUENTI CASI: A) MANCATO RISPETTO DEI TERMINI FISSATI DAL PRECEDENTE ARTICOLO DECIMO PER L'ATTUAZIONE DI QUANTO IVI PREVISTO, SALVO I CASI DI FORZA MAGGIORE; B) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN DIFFORMITA' ANCHE PARZIALE DAI PROGETTI APPROVATI, PER MANCATA OTTEMPERANZA A QUANTO RICHIESTO DAL COMUNE PER IL RISPETTO DELLA CONVENZIONE. C) MANCATO INSERIMENTO DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI IMMOBILI, DELLE CLAUSOLE DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO UNDICESIMO; D) REITERATI E GRAVI VIOLAZIONI DELLE ALTRE NORME CONTENUTE NELLA PRESENTE CONVENZIONE. PER TUTTE LE COMUNICAZIONI E NOTIFICAZIONI, IN SEDE GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE, COMUNQUE DIPENDENTI E/O CONNESSE ALLA PRESENTE CONVENZIONE, I SOGGETTI ATTUATORI HANNO DICHIARATO DI ELEGGERE DOMICILIO PRESSO LE RISPETTIVE SEDI (LE SOCIETA') E PRESSO L'INDIRIZZO INDICATO NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE IL SIGNOR PARODI GIUSEPPE LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE QUALUNQUE MODIFICAZIONE DEL DOMICILIO NON AVRA' EFFETTO ALCUNO AI SENSI DEL PRECEDENTE COMMA, SE NON SIA PREVIAMENTE COMUNICATA AL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA, CON APPOSITA LETTERA RACCOMANDATA ANCHE CON RICEVUTA DI RITORNO, ANCHE PER L'IPOTESI DI TRASFERIMENTO TOTALE E/O PARZIALE A TERZI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE . LA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE 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. TUTTE LE SPESE INERENTI LA STIPULAZIONE, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE E SUE CONSEGUENTI, SONO A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI, CHE CHIEDONO TUTTE LE AGEVOLAZIONI FISCALI IN MATERIA. RESTANO ALTRESI' A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI: A) I COMPENSI E LE SPESE, COMPRESI GLI ONERI TRIBUTARI; LE SPESE DI TUTTI GLI ATTI DI CESSIONE E/O COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO PREVISTI DALLA CONVENZIONE E CONSEGUENTI, NONCHE' QUELLE RELATIVE ALLA PICCHETTAZIONE, FRAZIONAMENTO, MISURAZIONE, QUANTIFICAZIONE, DELLE AREE CEDUTE E/O ACQUISITE E/O QUELLE SU CUI GRAVERA' LA SERVITU' DI USO PUBBLICO.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|------------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 949,43 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 2.031,80 |
| Millesimi condominiali: | 50,10 generali, |

Ulteriori avvertenze:

VINCOLO PAESAGGISTICO AMBIENTALE - CONVENZIONE
URBANISTICA del 26/05/2010 A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE

millesimi
scale/ascensore
52,83.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di conferimento in Società (dal 31/08/2010), con atto stipulato il 31/10/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. 10602/8722 di repertorio, trascritto il 06/08/2010 a Sarzana ai nn. 2355.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1971 fino al 08/04/2010), con atto stipulato il 20/07/1971 a firma di Notaio Giuseppe Torrente in Ronco Scrivia ai nn. 1336/547 di repertorio, trascritto il 24/07/1971 ai nn. 3910 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Con verbale di Assemblea per Notaio Torrente Giuseppe di Genova del 29/06/1985 rep. 21911, la società PARODI ANTONIO E GIUSEPPE S.p.a. con sede in Santo Stefano Di Magra ha mutuato la propria denominazione sociale in "VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI spa. Successivamente con Verbale di Assemblea per Notaio Torrente Giuseppe di Genova del 29/06/1985 rep.21911, la società VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI S.p.a. con sede in Santo Stefano Di Magra ha mutuato la propria ragione sociale in "S.r.l. VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI srl con sede in S.Stefano di Magra (SP)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto notarile di permuta (dal 08/04/2010 fino al 31/08/2010), con atto stipulato il 08/04/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. 9911/8144 di repertorio, trascritto il 30/04/2010 a Sarzana ai nn. 992.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 30/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di complesso edilizio residenziale composto di n°3 edifici plurifamiliari, presentata il 12/03/2009 con il n. 3720 di protocollo, rilasciata il 22/06/2010 con il n. 30 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) alternativa al Permesso di Costruire (n°30 del 22/06/2010) **N. 01/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento di due fabbricati, sia parti interne che esterne, presentata il 05/01/2016 con il n. 137 di protocollo, rilasciata il 05/01/2016 con il n. 1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire in sanatoria **N. 18/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità al P.di C. n°30 del 22-06-2010, relative alla realizzazione di complesso residenziale composto da n°3 edifici plurifamiliari, presentata il 30/07/2014 con il n. 11634 di protocollo, rilasciata il 01/12/2016 con il n. 18 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Concessione edilizia **N. 92/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 06/08/1977 con il n. 92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire in sanatoria **N. 29/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità , rilasciata il 19/09/2003 con il n. 29 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA (segnalazione certificata inizio attività) in sanatoria e SCIA di completamento lavori

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, sanzioni ed oneri comunali: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €1.000,00

Quando saranno ultimati i lavori si dovrà procedere alla denuncia di accatastamento da parte di un tecnico, con pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata attuazione definitiva della Convenzione Urbanistica, da ultimare parcheggi pubblici e viabilità (normativa di riferimento: Piano Urbanistico Regionale e Legge Regionale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: attuazione della convenzione urbanistica del 26/10/2010 a rogito Notaio Ceroni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- escussione della fidejussione assicurativa da parte dell'Amministrazione Comunale
- oneri non quantificabili

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANTO STEFANO DI MAGRA VIA P.NENNI 4 INT.10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTO STEFANO DI MAGRA Via P.Nenni 4 int.10, della superficie commerciale di **65,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento al piano 1°, in corso di costruzione, composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera singola, camera doppia, bagno e terrazzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 10, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 146 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P. Nenni snc (ora n°4), piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/11/2014 Pratica n. SP0144068 in atti dal 27/11/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 48031.1/2014)

Coerenze: ai lati con vano scala e corridoio comune su due lati, con aria su mappale 146 sub 69 sugli altri due lati, sotto con il mappale 146 sub 61 e sopra con il mappale 146 sub 28.

categoria F3= UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (priva di dati censuari). Deriva: Foglio 3 Particella 146 Subalterno 6; Foglio 3 Particella 146 Subalterno 7; Foglio 3 Particella 313 Subalterno 2;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, Lerici, La Spezia). Il

traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Portovenere, Golfo dei Poeti e 5 Terre, Musei La Spezia, litorale Marinella.

SERVIZI

| | | |
|------------------------|--------------|---------------------|
| asilo nido | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------|-------------|---------------------|
| aeroporto distante 65 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 0,5 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 2 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 1 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 9 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 2 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|------------------------|-------------|---------------------|
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento di 3 vani e accessori, posto al piano Primo e formato da ingresso diretto nel soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera singola, camera doppia, servizio igienico, e ampio terrazzo. L'appartamento, dotato di ascensore condominiale e da due scale condominiali di accesso, risulta in corso di costruzione, da ultimare e precisamente sono da realizzare/installare i sanitari (compreso la fornitura), infissi interni ed esterni (in parte da sistemare) e completamente impianti tecnici (termico, elettrico ed idrico/fognario) e tinteggiatura finale. La superficie lorda abitabile commerciale dell'appartamento risulta di mq 61,00 circa mentre il terrazzo risulta di mq 13,60 circa. L'appartamento, orientato ad Est, risulta inserito in modesto condominio, costruito nell'anno 2010, formato da soli numero diciotto appartamenti, divisi da passaggio e scale condominiali. Il palazzo condominiale dove è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento, risulta posizionato in zona semicentrale, in zona tranquilla, lontana dal traffico della statale Cisa, nella periferia, a circa 500 metri del centro di S.Stefano di Magra. Le condizioni del palazzo risultano in stato mediocre di uso e manutenzione. L'impianto di riscaldamento risulta centralizzato, di tipo radiante. Le facciate dell'edificio condominiale risultano in scarso stato di uso e manutenzione, da riattare. Gli infissi interni delle finestre risultano in PVC di colore bianco, dotati di vetrocamera, con dotazione di tapparelle avvolgibili (da sistemare e riattare). La pavimentazione dell'appartamento risulta in piastrelle di ceramica di grosso formato, in scarso stato di uso e manutenzione. Nel complesso l'appartamento si presenta inagibile, in corso di costruzione in discrete condizioni generali ma necessita di interventi edili e di finitura per renderlo abitabile. Il locale servizio igienico è dotato di finestra. La proprietà condominiale comune è costituita da DISIMPEGNI, VANI SCALE, ASCENSORE, LOCALE TECNICO E CORTE D'INGRESSO (BCNC sub 63), DISIMPEGNO E PASSAGGIO COMUNE (BCNC sub 71) e CABINA ELETTRICA (BCNC sub 100). L'appartamento non è dotato di posto auto, ma nelle immediate vicinanze risultano numerosi parcheggi pubblici. Migliori dettagli e particolari dell'intera proprietà, anche in riferimento alle dimensioni dell'appartamento sono estrapolabili dalla planimetria di rilievo allegata alla presente relazione di perizia. Lo stato conservativo dell'immobile descritto è verificabile dall'allegata documentazione fotografica.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------------------|---|
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in da verificare | nella media |  |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in servizio igienico realizzato in ceramica. rivestimento parziale, nella cucina risulta assente | al di sotto della media |  |
| <i>portone di ingresso:</i> ad un'anta battente realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: serratura blindata | al di sotto della media |  |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in asfalto | al di sotto della media |  |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle avvolgibili realizzate in PVC | nella media |  |
| <i>plafoni:</i> realizzati in intonaco di cemento | nella media |  |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica | nella media |  |
| <i>infissi esterni:</i> a due ante battenti realizzati in PVC | nella media |  |
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento. tinteggiatura da rivedere | mediocre |  |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di elementi | nella media |  |

tipo Poroton con coibentazione in da verificare , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento
scale: interna con rivestimento in marmo bianco comune di Carrara. scala comune

nella media

Delle Strutture:

copertura: ad una falda costruita in legno
strutture verticali: costruite in cemento armato
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato
travi: costruite in cemento armato
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
balconi: costruiti in cemento armato
fondazioni: platea costruite in cemento armato

nella media

Degli Impianti:

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da ultimare
citofonico: audio a fili sottotraccia conformità: da ultimare
termico: radiante con alimentazione in metano i diffusori sono in da ultimare conformità: da ultimare
fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi pvc con recapito in collettore comunale conformità: da accertare
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da ultimare
ascensore: Oleodinamico conformità: conforme

mediocre

mediocre

nella media

mediocre

nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| abitazione | 61,00 | x | 100 % | = | 61,00 |
| terrazzo | 13,60 | x | 30 % | = | 4,08 |
| Totale: | 74,60 | | | | 65,08 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: appartamento posto al piano primo composto di 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali oltre accessori

Indirizzo: Stefano di Magra (SP), Via Tavilla n. 29/A (appartamento nello stesso stabile e piano)

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.857,14 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio (OMI)

Descrizione: Abitazioni di tipo civile

Indirizzo: Centrale/SANTO STEFANO DI MAGRA CENTRO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della eventuale presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 1.800,00 per la piena ed intera proprietà. Ma tenuto anche conto che l'appartamento risulta da ultimare, e che i lavori ancora da completare sono configurabili nella percentuale del 30% circa, si ritiene di applicare un deprezzamento di coefficiente di abbattimento di 0,70, quindi € 1.800,00/mq x 0,70 = € 1.260,00/mq

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di S.Stefano di Magra per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto: Centrale/SANTO STEFANO DI MAGRA CENTRO -----Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici residenziali in stato normale di tipo civile mette un importo minimo di € 1.300/mq (di

superficie commerciale lorda) ed un importo massimo di € 1.900/mq (prezzo medio di € 1.600/mq).

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile (appartamento da ultimare);
- dell'esposizione;
- del livello di piano 1°;
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della dotazione impianto di riscaldamento centralizzato;
- della posizione in periferia centro città;
- della condizione di appartamento posto in condominio di buona costruzione architettonica;
- della mancanza di posto auto privato;
- dell'accessibilità in generale e possibilità di parcheggio pubblico nelle vicinanze;
- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;
- del mancato adempimento della convenzione edilizia datata 26/05/2010 stipulata con l'Amministrazione Comunale, la quale prevedeva l'esecuzione di opere pubbliche a scomputo degli oneri (per questo il CTU ha ritenuto di applicare una riduzione del 6% a garanzia di eventuali vizi);
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 65,08 | x | 1.260,00 | = | 82.000,80 |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 82.000,80 |
|--|---------------------|

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 82.000,80 |
|---|---------------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa

riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di SARZANA, ufficio tecnico di Santo Stefano di Magra, agenzie: Sarzana e Val di Magra, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 65,08 | 0,00 | 82.000,80 | 82.000,80 |
| | | | | 82.000,80 € | 82.000,80 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da una sola cucina, un solo servizio

igienico e con una sola entrata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 8.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 74.000,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **6%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 4.440,05

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 560,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 69.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTO STEFANO DI MAGRA Via L.Tavilla 29/A int.9, della superficie commerciale di **64,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento al piano 1°, in corso di costruzione, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera singola, camera doppia, bagno e terrazzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 9, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 146 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P.Nenni snc (ora Via L.Tavilla n°29/A int.9), piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/11/2014 Pratica n. SP0144068 in atti dal 27/11/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 48031.1/2014)
Coerenze: ai lati: con vano scala e androne comune, con il mappale 146 sub 40, mappale 146 sub 43, aria su mappale 146 sub 90 e mappale 146 sub 41, sotto con il mappale 146 sub 88 e sopra con il mappale 146 sub 50.
categoria F3= UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (priva di dati censuari). Deriva: Foglio 3 Particella 146 Subalterno 6; Foglio 3 Particella 146 Subalterno 7; Foglio 3 Particella 313 Subalterno 2;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 64,51 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 70.476,70 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 66.000,00 |
| Data della valutazione: | 15/11/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 08/01/1973 a firma di Notaio Federici in La Spezia ai nn. 56.966 rep. di repertorio, registrata il 29/01/1973 a La Spezia ai nn. 1586, trascritta il 02/02/1973 a Sarzana ai nn. reg. Part. n. 1.676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da passaggio cavo.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 11/10/2018 a firma di Notaio Fiammetta Chiarandini ai nn. Rep. n. 56.161/24.066 di repertorio, trascritta il 19/10/2018 a Sarzana ai nn. Reg. Part. n. 2.693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da passaggio elotrodotto e pedonale.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/06/2011 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. rep. 11895/9790 di repertorio, iscritta il 22/06/2011 a Sarzana ai nn. 503, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 6.000.000 €.

Importo capitale: 3.000.000 €.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/02/2015 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. rep. 16216/13340 di repertorio, iscritta il 10/02/2015 a Sarzana ai nn. 63, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450.000 €.

Importo capitale: 300.000 €.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/04/2021 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 488 di repertorio, iscritta il 09/08/2021 a Sarzana ai nn. 468, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00 €.
 Importo capitale: 9.938,68 €.
 La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 a firma di Uff.Giudiziario Tribunale La Spezia ai nn. 3106 di repertorio, trascritta il 13/02/2024 a Sarzana ai nn. 469 part/618 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|--|------------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 953,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 1.999,14 |
| Millesimi condominiali: | 47,18 generali, |
| Ulteriori avvertenze: | millesimi |
| VINCOLO PAESAGGISTICO AMBIENTALE - CONVENZIONE URBANISTICA del 26/05/2010 A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE | scale/ascensore |
| | 47,40. |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di conferimento in Società (dal 31/08/2010), con atto stipulato il 31/10/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. 10602/8722 di repertorio, trascritto il 06/08/2010 a Sarzana ai nn. 2355.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1971 fino al 08/04/2010), con atto stipulato il 20/07/1971 a firma di Notaio Giuseppe Torrente in Ronco Scrivia ai nn. 1336/547 di repertorio, trascritto il 24/07/1971 ai nn. 3910 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Con verbale di Assemblea per Notaio Torrente Giuseppe di Genova del 29/06/1985 rep. 21911, la società PARODI ANTONIO E GIUSEPPE S.p.a. con sede in Santo Stefano Di Magra ha mutuato la propria denominazione sociale in "VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI spa. Successivamente con Verbale di Assemblea per Notaio Torrente Giuseppe di Genova del 29/06/1985 rep.21911, la società VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI S.p.a. con sede in Santo

Stefano Di Magra ha mutuato la propria ragione sociale in "S.r.l. VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI srl con sede in S.Stefano di Magra (SP)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto notarile di permuta (dal 08/04/2010 fino al 31/08/2010), con atto stipulato il 08/04/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. 9911/8144 di repertorio, trascritto il 30/04/2010 a Sarzana ai nn. 992.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **92/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 06/08/1977 con il n. 92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire in sanatoria N. **29/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità , rilasciata il 19/09/2003 con il n. 29 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire N. **30/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di complesso edilizio residenziale composto di n°3 edifici plurifamiliari, presentata il 12/03/2009 con il n. 3720 di protocollo, rilasciata il 22/06/2010 con il n. 30 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) alternativa al Permesso di Costruire (n°30 del 22/06/2010) N. **01/2016** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento di due fabbricati, sia parti interne che esterne, presentata il 05/01/2016 con il n. 137 di protocollo, rilasciata il 05/01/2016 con il n. 1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire in sanatoria N. **18/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità al P.di C. n°30 del 22-06-2010, relative alla realizzazione di complesso residenziale composto da n°3 edifici plurifamiliari, presentata il 30/07/2014 con il n. 11634 di protocollo, rilasciata il 01/12/2016 con il n. 18 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: da ultimare i lavori (pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni ed esterni, impianti) (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente

coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA (segnalazione certificata inizio attività) per completamento lavori

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, sanzioni ed oneri comunali: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €1.000,00

Quando saranno ultimati i lavori si dovrà procedere alla denuncia di accatastamento da parte di un tecnico, con pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata attuazione definitiva della Convenzione Urbanistica, da ultimare parcheggi pubblici e viabilità (normativa di riferimento: Piano Urbanistico Regionale e Legge Regionale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: attuazione della convenzione urbanistica del 26/10/2010 a rogito Notaio Ceroni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- escussione della fidejussione assicurativa da parte dell'Amministrazione Comunale
- oneri non quantificabili

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANTO STEFANO DI MAGRA VIA L.TAVILLA 29/A INT.9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTO STEFANO DI MAGRA Via L.Tavilla 29/A int.9, della superficie commerciale di **64,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento al piano 1°, in corso di costruzione, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera singola, camera doppia, bagno e terrazzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 9, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 146 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P.Nenni snc (ora Via L.Tavilla n°29/A int.9), piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/11/2014 Pratica n. SP0144068 in atti dal 27/11/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 48031.1/2014)
Coerenze: ai lati: con vano scala e androne comune, con il mappale 146 sub 40, mappale 146 sub 43, aria su mappale 146 sub 90 e mappale 146 sub 41, sotto con il mappale 146 sub 88 e sopra con il mappale 146 sub 50.
categoria F3= UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (priva di dati censuari). Deriva: Foglio 3 Particella 146 Subalterno 6; Foglio 3 Particella 146 Subalterno 7; Foglio 3 Particella 313 Subalterno 2;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, Lerici, La Spezia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Portovenere, Golfo dei Poeti e 5 Terre, Musei La Spezia, litorale Marinella.

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

| | | |
|------------------------|--------------|---------------------|
| piscina | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------|-------------|---------------------|
| aeroporto distante 65 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 0,5 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 2 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 1 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 9 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 2 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------------|-------------|---------------------|
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento di 3 vani e accessori, posto al piano Primo e formato da ingresso diretto nel soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera singola, camera doppia, servizio igienico, e ampio terrazzo. L'appartamento, dotato di ascensore condominiale e da una scala interna condominiale di accesso, risulta in corso di costruzione, da ultimare e precisamente sono da eseguire i pavimenti e rivestimenti, da realizzare/installare il portone di entrata, i sanitari (compreso la fornitura), infissi interni ed esterni (in parte da sistemare) e completamento impianti tecnici (termico, elettrico ed idrico/fognario) e tinteggiatura finale. La superficie lorda abitabile commerciale dell'appartamento risulta di mq 61,00 circa mentre il terrazzo risulta di mq 11,70 circa. L'appartamento, orientato a Nord-Ovest, risulta inserito in modesto condominio, costruito nell'anno 2010, formato da soli numero ventuno appartamenti, dotati da ampio passaggio androne comune e scala condominiale e dotato di due ingressi uno principale nel lato Est ed uno secondario nel lato Ovest. Il palazzo condominiale dove è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento, risulta posizionato in zona semicentrale, in zona tranquilla, lontana dal traffico della statale Cisa, nella periferia, a circa 500 metri del centro di S.Stefano di Magra. Le condizioni del palazzo risultano in stato mediocre di uso e manutenzione. L'impianto di riscaldamento risulta centralizzato, di tipo radiante. Le facciate dell'edificio condominiale risultano in scarso stato di uso e manutenzione, da riattare. Gli infissi interni delle finestre risultano in PVC di colore bianco, dotati di vetrocamera, con

dotazione di tapparelle avvolgibili (da sistemare e riattare). La pavimentazione dell'appartamento risulta da realizzare così come il rivestimento nel bagno e cucina. Nel complesso l'appartamento si presenta inagibile, in corso di costruzione in discrete condizioni generali ma necessita di interventi edili e di finitura per renderlo abitabile. Il locale servizio igienico non è dotato di finestra ma da aspirazione forzata. La proprietà condominiale comune è costituita da DISIMPEGNI, VANO SCALE, ASCENSORE, LOCALE TECNICO E CORTE D'INGRESSO (BCNC sub 40) e CABINA ELETTRICA (BCNC sub 100). L'appartamento non è dotato di posto auto, ma nelle immediate vicinanze risultano numerosi parcheggi pubblici. Migliori dettagli e particolari dell'intera proprietà, anche in riferimento alle dimensioni dell'appartamento sono estrapolabili dalla planimetria di rilievo allegata alla presente relazione di perizia. Lo stato conservativo dell'immobile descritto è verificabile dall'allegata documentazione fotografica.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in da verificare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in servizio igienico realizzato in ceramica. rivestimento parziale, nella cucina risulta assente | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in asfalto | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle avvolgibili realizzate in PVC | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>plafoni:</i> realizzati in intonaco di cemento | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni:</i> a due ante battenti realizzati in PVC | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento. tinteggiatura da rivedere | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in da verificare , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo bianco comune di Carrara. scala comune | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Delle Strutture:

| | | |
|---|-------------|---------------------|
| <i>copertura:</i> ad una falda costruita in legno | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>travi:</i> costruite in cemento armato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>balconi:</i> costruiti in cemento armato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>fondazioni:</i> platea costruite in cemento armato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

| | | |
|--|-------------|---------------------|
| <i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da ultimare | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>citofonico:</i> audio a fili sottotraccia conformità: da ultimare | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>termico:</i> radiante con alimentazione in metano i diffusori sono in da ultimare conformità: da ultimare | | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

in tubi pvc con recapito in collettore comunale
 conformità: da accertare
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
 conformità: da ultimare
ascensore: Oleodinamico conformità: conforme

mediocre 

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| abitazione | 61,00 | x | 100 % | = | 61,00 |
| terrazzo | 11,70 | x | 30 % | = | 3,51 |
| Totale: | 72,70 | | | | 64,51 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: appartamento posto al piano primo composto di 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali oltre accessori

Indirizzo: Stefano di Magra (SP), Via Tavilla n. 29/A (appartamento nello stesso stabile e piano)

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.857,14 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio (OMI)

Descrizione: Abitazioni di tipo civile

Indirizzo: Centrale/SANTO STEFANO DI MAGRA CENTRO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.476,70****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.476,70**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di SARZANA, ufficio tecnico di Santo Stefano di Magra, agenzie: Sarzana e Val di Magra, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 64,51 | 0,00 | 75.476,70 | 75.476,70 |
| | | | | 75.476,70 € | 75.476,70 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da una sola cucina, un solo servizio igienico e con una sola entrata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.476,70**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **6%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.228,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 248,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANTO STEFANO DI MAGRA Via L.Tavilla 29/A int.13, della superficie commerciale di **70,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento al piano 1°, in corso di costruzione, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera singola, camera doppia, bagno e terrazzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 13, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 146 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P.Nenni snc (ora Via L.Tavilla n°29/A int.13), piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/11/2014 Pratica n. SP0144068 in atti dal 27/11/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 48031.1/2014)
Coerenze: ai lati con vano scala e androne comune, con il mappale 146 sub 46, mappale 146 sub 43, aria su mappale 146 sub 95 e mappale 146 sub 44, sotto con il mappale 146 sub 92 e sopra con il mappale 146 sub 53.
categoria F3= UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (priva di dati censuari). Deriva: Foglio 3 Particella 146 Subalterno 6; Foglio 3 Particella 146 Subalterno 7; Foglio 3 Particella 313 Subalterno 2;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 70,70 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 80.264,20 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 75.000,00 |
| Data della valutazione: | 15/11/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 08/01/1973 a firma di Notaio Federici in La Spezia ai nn. 56.966 rep. di repertorio, registrata il 29/01/1973 a La Spezia ai nn. 1586, trascritta il 02/02/1973 a Sarzana ai nn. reg. Part. n. 1.676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da passaggio cavo.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 11/10/2018 a firma di Notaio Fiammetta Chiarandini ai nn. Rep. n. 56.161/24.066 di repertorio, trascritta il 19/10/2018 a Sarzana ai nn. Reg. Part. n. 2.693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da passaggio elotrodotto e pedonale.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/06/2011 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. rep. 11895/9790 di repertorio, iscritta il 22/06/2011 a Sarzana ai nn. 503, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 6.000.000 €.

Importo capitale: 3.000.000 €.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/02/2015 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. rep. 16216/13340 di repertorio, iscritta il 10/02/2015 a Sarzana ai nn. 63, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450.000 €.

Importo capitale: 300.000 €.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/04/2021 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 488 di repertorio, iscritta il 09/08/2021 a Sarzana ai nn. 468, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00 €.

Importo capitale: 9.938,68 €.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 a firma di Uff.Giudiziario Tribunale La Spezia ai nn. 3106 di repertorio, trascritta il 13/02/2024 a Sarzana ai nn. 469 part/618 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 26/05/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. 10144/8343 di repertorio, trascritta il 28/05/2010 a Sarzana ai nn. Registro particolare n. 1267 Registro generale n. 2130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE URBANISTICA.

La formalità è riferita solamente a intero lotto (ex Foglio 3 particelle 222 - 254 - 146/5 - 146/6 - 146/7 e 313/2).

PREMESSO CHE IL PROGETTO PRESENTATO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N 3 EDIFICI E DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PERTINENTI; CHE LE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO, RISULTANO INDIVIDUATE ALLE PARTICELLE 146/5, (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI SRL), 146/6, 146/7, 313 SUBALTERNO 2(DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' COEDINT SRL) 254, (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI SRL), 222 (DI PROPRIETA' DEL SIGNOR PARODI GIUSEPPE) E 350 (DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA) DEL FOGLIO 3,COSI' COME INDICATO NELL'ALL. 1 - TAVOLA CONVENZIONE "AREE OGGETTO DI INTERVENTO); CHE LA PRATICA HA OTTENUTO PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI ESPRESSE DALLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA NELLA SEDUTA DEL 27 AGOSTO 2009, VERBALE 13, DEC.4; CHE E' STATA RILASCIATA AUTORIZZAZIONE PAESISTICO- AMBIENTALE NUMERO 41 DEL 16 SETTEMBRE 2009 REGOLARMENTE TRASMESSA ALLA SOVRINTENDENZA CHE HA SUCCESSIVAMENTE RICHiesto INTEGRAZIONI CON NOTA DEL 19 OTTOBRE 2009 PROTOCOLLO 1567, SOSPENDINGONE I TERMINI ED ALLA QUALE E' STATO PROVVEDUTO A DARE RISCONTRO CON NOTA DEL 27 OTTOBRE 2009 PROTOCOLLO 16075 IN ORDINE ALLA QUALE NON E' PERVENUTA ALCUNA INFORMATIVA; CHE ALL'ATTO DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE I SOGGETTI ATTUATORI RISULTANO ESSERE LA SOCIETA' COEDINT S. R.L. CON SEDE IN SETTIMO TORINESE, IL SIGNOR GIUSEPPE PARODI, IN PROPRIO E LA SOCIETA' VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI S.R.L., OBBLIGATI SOLIDALMENTE TRA DI LORO; CHE I SOGGETTI ATTUATORI HANNO SOTTOSCRITTO IN DATA 22 MARZO 2010 - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO ALLA FIRMA DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE; CHE I SOGGETTI ATTUATORI HANNO CONCORDATO CON IL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA - AREA URBANISTICA/LAVORI PUBBLICI - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E LE AMBIENTALIZZAZIONI DA REALIZZARE CHE SARANNO OGGETTO DI APPOSITO PROVVEDIMENTO ABILITATIVO; CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E LE AMBIENTALIZZAZIONI SONO SPECIFICATE NEL PARTICOLARE NEGLI ELABORATI PRESENTATI IN DATA 24 MARZO 2010; CHE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI A RECEPIRE OGNI NUOVA INDICAZIONE DAL COMUNE RELATIVA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED IN PARTICOLARE IN ORDINE ALLA INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI E DELLA VIABILITA' ANCHE SE CIO' COMPORTASSE MAGGIORE

NECESSITA' DI AREE ED UN MAGGIORE COSTO, ED ANCORA RELATIVAMENTE AD EVENTUALI MIGLIORI SOLUZIONI URBANISTICO/EDILIZIE CONNESSE ALLE INFRASTRUTTURE VIARIE E DEI PARCHEGGI, AL FINE DI OTTIMIZZARE L'ACCESSO SU VIA TAVILLA E L'EVENTUALE COLLEGAMENTO TRA VIA TAVILLA E VIA NENNI. IN CONSEGUENZA DI TALI EVENTUALITA' IL COMUNE E I SOGGETTI ATTUATORI SI IMPEGNANO A SOTTOSCRIVERE AGGIORNAMENTI ED INTEGRAZIONI ALLA PRESENTE CONVENZIONE; CHE L'INTERVENTO PROPOSTO, IN RIFERIMENTO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DENOMINATE SP1, PREVEDE L'INTERESSAMENTO DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 3 MAPPALE 350 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- INSERITO NEL P.U.C. IN AMBITO AR-P3 - RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE MISTE CHE VERRA' CEDUTO IN PROPRIETA' AI SOGGETTI ATTUATORI CON COSTITUZIONE DEL DIRITTO D'USO PUBBLICO DELLA SUPERFICIE DEL SOPRASUOLO AD USO PARCHEGGIO. TALE AREA LOCALIZZATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO" AL MAPPALE 350/2 HA UNA SUPERFICIE DI MQ. 400,00;) CHE L'INTERVENTO PROPOSTO, IN RIFERIMENTO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DENOMINATE SP2, PREVEDE L'INTERESSAMENTO DI UN'AREA DI PROPRIETA' DEI SOGGETTI ATTUATORI, DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 3 MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVESOTTO LA LETTERA "F"- INSERITO NEL P.U.C. IN AMBITO AC-V5 - "CONSERVAZIONE DELLA PIANA PERMEABILE", CHE VERRA' CEDUTA IN PROPRIETA' AL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA. TALE AREA LOCALIZZATA NELLA TAVOLA CONVENZIONE - "AREE OGGETTO DI INTERVENTO", AL MAPPALE 222/2 HA UNA SUPERFICIE DI MQ. 472,00. DETTA AREA SARA' OGGETTO DI FRAZIONAMENTO; CHE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO RESI DISPONIBILI A CEDERE IN PROPRIETA' A TITOLO GRATUITO AL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA L'AREA DISTINTA NELLA TAVOLA CONVENZIONE - "AREE OGGETTO DI INTERVENTO", AL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 3 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F" - , INSERITA NEL P.U.C. IN AMBITO AC-V5 - CONSERVAZIONE DELLA PIANA PERMEABILE DI MQ. 595,00 IN CASO DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CHE PREVEDANO UN AUMENTO DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO ED IL COLLEGAMENTO TRA LA VIA NENNI E LA VIA TAVILLA CON LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRADA E NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI; CHE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE NUMERO 19 DEL 31 MARZO 2010 E' STATA AUTORIZZATA LA VENDITA AI SOGGETTI ATTUATORI DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE; CHE I SOGGETTI ATTUATORI INTENDONO FIN DA ORA SOLIDALMENTE OBBLIGARSI, PER SE' E PER I PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI S.STEFANO DI MAGRA A SOTTOSCRIVERE LA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE; CHE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI, 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 . TUTTO CIO' PREMESSO I "SOGGETTI ATTUATORI" SI SONO OBBLIGATI A: OGGETTO DELLA CONVE3NZIONE COSTITUISCE OGGETTO DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE ED EDIFICATORIE DEL PUC VIGENTE DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA IN PARTE PER L'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE MISTE (AR-P3), IN PARTE PER L'AMBITO DI

CONSERVAZIONE DELLA PIANA PERMEABILE (AC-V5) IN CONFORMITA' AGLI ELABORATI GRAFICI, DESCRITTIVI E NORMATIVI DI CUI INDICATI IN PREMESSA. IL PROGETTO IN CONFORMITA' A QUANTO CONTENUTO NELLA "TAVOLA CONVENZIONE", PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI: COMPLESSO RESIDENZIALE CON L'INTERESSAMENTO DELLE AREE A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITE CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 146 SUBALTERNI 6 E 7 E SU PORZIONE DEL SUBALTERNO 5 E MAPPALE 313 SUBALTERNO 2, COMPOSTO DI: - UNA PALAZZINA A TRE PIANI POSTA A NORD-OVET DELL'AREA DI INTERVENTO - ARC B; UNA BIFAMILIARE A DUE PIANI POSTA A NORD DELL'AREA DI INTERVENTO - ARC C; UNA PALAZZINA A TRE PIANI POSTA A SUD DELL'AREA DI INTERVENTO - ARC A; PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE ALL'EDIFICIO ARC A CON L'INTERESSAMENTO DELL'AREA A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 146 SUBALTERNO 6; ULTERIORE PARCHEGGIO SEMINTERRATO PRIVATO PERTINENZIALE ALL'EDIFICIO ARC A SOTTO LA STRUTTURA PENSILE A SOSTEGNO DEI PARCHEGGI AD USO PUBBLICO A RASO SULLA VIA NENNI, CON L'INTERESSAMENTO DELLE PORZIONI DI AREE A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITE CATASTALMENTE: -AL FOGLIO 3 MAPPALE 146 SUBALTERNO 6 PER QUANTO RIGUARDA LO SPAZIO DI MANOVRA PER I PARCHEGGI PRIVATI SEMINTERRATI -AL FOGLIO 3 MAPPALE 350 PER QUANTO RIGUARDA IL SOTTOSUOLO RELATIVO AI PARCHEGGI PRIVATI SEMINTERRATI. - PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE AGLI EDIFICI ARC B E ARC C CON L'INTERESSAMENTO DELL'AREA A DESTINAZIONE ARP3 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 146 SUBALTERNO 7 -VERDE PRIVATO E STRADA DI ACCESSO AI PARCHEGGI PRIVATI DELLA PALAZZINA ARC B SU PORZIONE DI AREA A DESTINAZIONE ACV5 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 254 -PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO A RASO CON N. 21 STALLI, SU STRUTTURA PENSILE A COPERTURA DI QUELLI PRIVATI SEMINTERRATI SU VIA NENNI, CON L'INTERESSAMENTO DELLA PORZIONE DI AREA A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 350. -PARCHEGGIO USO PUBBLICO CON N. 12 STALLI CON ACCESSO SU VIA TAVILLA, COMPRESIVI DI MARCIAPIEDI PEDONALI, CON L'INTERESSAMENTO DELLA PORZIONE DI AREA A DESTINAZIONE AC-V5 CENSITA CATASTALMENTE AL FG.3 MAPPALE 222 -LE AMBIENTALIZZAZIONI, PRESCRITTE DALLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA, AL FINE DI INSERIRE CORRETTAMENTE L'INTERVENTO NEL CONTESTO PAESISTICO TRAMITE IL POTENZIAMENTO ED INCREMENTO DI BARRIERE VEGETALI FINALIZZATE A SCHERMARE LA VISIBILITA' DEL CAPANNONE ESISTENTE. LA TIPOLOGIA D'INTERVENTO RELATIVA A TALI AMBIENTALIZZAZIONI VIENE RICONDOTTA ALL'ART. 64 BARRIERA VEGETALE - DELLE NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA DEL PUC CHE PREVEDE LA MESSA A DIMORA DI UNA SPECIE DI BASE QUERCUS ILEX (LECCIO) ACCOMPAGNATA CON LE SEGUENTI SPECIE: LAURUS NOBILIS (ALLORO), CORPUS MAS (CORNIOLO), CORNUS SANGUINEA, EVENTUALMENTE ASSOCIATE AD ACER CAMPESTRE (ACERO CAMPESTRE). I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA A REALIZZARE, A PROPRIA CURA E SPESE ED IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI EDIFICATORIE PREMESSE, LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI INTERESSE PUBBLICO E LE AMBIENTALIZZAZIONI INDICATE IN PREMESSA E ALL'ART. PRIMO DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE. OPERE: A) PARCHEGGI PUBBLICI - URBANIZZAZIONI - SP1 DESCRIZIONE: QUOTA PARTE, COMPREDENTE N.21 PARCHEGGI AD USO PUBBLICO A RA SO SU STRUTTURA PROSPICIENTE LA VIA NENNI COMPRESIVI DI MARCIAPIEDI PEDONALI ESEGUITI SU STRUTTURA PENSILE A COPERTURA DI N 18 PARCHEGGI PRIVATI SEMINTERRATI PERTINENZIALI

ALL'IMMOBILE ARC A; IMPORTO OPERE: EURO 32.995,40; OPERE: B) PARCHEGGI PUBBLICI - URBANIZZAZIONI - SP2 DESCRIZIONE COMPREDENTI N 12 PARCHEGGI AD USO PUBBLICO PREVISTI LUNGO UN NUOVO TRATTO DI STRADA DI PUC CHE SI INNESTA SU VIA TAVILLA, COMPRESIVI DI MARCIAPIEDI PEDONALI IMPORTO OPERE EURO 60.937,01 OPERE: AMBIENTALIZZAZIONI DESCRIZIONI COMPREDENTI IL POTENZIAMENTO DELLE PREESISTENTI AREE VERDI E LA FORMAZIONE DI BARRIERE VEGETALI PER SCHERMARE LA VISIBILITA' DEL CAPANNONE ESISTENTE IMPORTO OPERE EURO 6.530,30 2. IL COSTO DELLE OPERE SOPRA CITATE E' STATO VALUTATO APPLICANDO I PREZZI UNITARI DEL PREZZIARIO DELLA REGIONE LIGURIA 2009. L'IMPORTO DELLE OPERE RISULTA ESSERE, DAL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - ALL. 2 ALLA PRESENTE CONVENZIONE - DI COMPLESSIVI EURO 100.462,71. 2. PER QUANTO ATTIENE LE UTENZE PRIVATE, SI RITIENE CHE IL SOGGETTO ATTUATORE NE DOVRA' SOSTENERE GLI INTERI COSTI AL FINE DI RENDERE I FABBRICATI AGIBILI. IN RELAZIONE AL COMPLESSO RESIDENZIALE, IN CONFORMITA' A QUANTO STABILITO DALLE NORME VIGENTI, FERMO RESTANDO IL DISPOSITIVO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO QUARTO, I SOGGETTI ATTUATORI, SI OBBLIGANO A CORRISPONDERE IN FAVORE DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA, AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE, IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA N7 DEL 16 FEBBRAIO 1996 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI CHE IL SOGGETTO COME IN PREMESSA RAPPRESENTATO, DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE. TALE CONTRIBUTO RISULTA AD OGGI CALCOLATO COME DI SEGUITO: SUPERFICIE UTILE: METRI QUADRATI 2.065,00 QUOTA NS QUOTA NON SCOMPUTABILE, TARIFFA 34,89 MQ CALCOLO IMPORTO 34,89 EURO/ MQ. X 2.065,00 MQ. IMPORTO EURO 72.047,85 QUOTA S: QUOTA COMUNQUE SCOMPUTABILE TA-RIFFA 47,89 MQ; CALCOLO IMPORTO EURO 47,89/ MQ. X 2065,00 MQ. IMPORTO EURO 97.282,15 QUOTA SC: QUOTA SCOMPUTABILE SOTTO CONDIZIONE TARIFFA 25,36 MQ. CALCOLO IMPORTO EURO 25,36/ MQ. X 2065,00 IMPORTO EURO 52.368,40 IMPORTO TOTALE EURO 221.698,40 GLI IMPORTI DI CUI SOPRA POTRANNO ESSERE RATEIZZATI A RICHIESTA DEI SOGGETTI ATTUATORI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEI COMMA 2 DELL'ART. 16 DEL TESTO UNICO 380/2001 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, FERMO RESTANDO LE POSSIBILITA' DI SCOMPUTO PREVISTE DAL SUCCESSIVO ARTICOLO QUARTO. DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE, NELLA MISURA SOPRA DETERMINATA AL MOMENTO DEI RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE, SARANNO PORTATI A SCOMPUTO: - IL TOTALE IMPORTO DOVUTO QUALE QUOTA COMUNQUE SCOMPUTABILE (S) PARI A EURO 97.282,15 A FRONTE DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI ALL'ART. 2 COMMA 1 LETTERE A, B DI SEGUITO DETTAGLIATO: OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPREDENTI I PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA TAVILLA (SP2) PER UN IMPORTO PARI A EURO 60.937,01 - ART. 2 COMMA 1, LETTERA B; QUOTA PARTE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPREDENTI I PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA NENNI (SP1) REALIZZATI A RASO SULLA STRUTTURA PENSILE, PER UN IMPORTO PARI A EURO 32.995,40 - ART. 2 COMMA 1, LETTERA A INTEGRATO INOLTRE DA: CESSIONE IN PROPRIETA' DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE, DELLA PORZIONE DI TERRENO CENSITA DA PORZIONE DEL MAPPALE 222 DELLA SUPERFICIE DI 472 MQ COME INDICATO IN PREMESSA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE SP2 PER UN IMPORTO PARI A EURO 4.720,00. PER UN IMPORTO TOTALE PARI A EURO 98.652,41 LO SCOMPUTO DI CUI SOPRA SARA' COMUNQUE AGGIORNATO A SEGUITO DELL' ESITO DELLE PROCEDURE DI GARA IL

CUI ESITO DOVRA' ESSERE PRONTAMENTE COMUNICATO AL COMUNE. ESSENDO LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA PREVISTA DALL'ART. 28 D.LGS. 163/2006, IL SOGGETTO ATTUATORE SI E' OBBLIGATO A REALIZZARLE IN OTTEMPERANZA AL COMMA 8 ART. 122 DEL D.LGS. 163 DEL 2006 S. M.I. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI A CEDERE IN PROPRIETA' AL "COMUNE", IN VIRTU' DI SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI AL COMMA 1, L'AREA INDIVIDUATA NELLA " TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO D'INTERVENTO, DISTINTA AL MAPPALE 222 INDICATA COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- E LE OPERE CHE INSISTONO SULL'AREA STESSA: PARCHEGGI PUBBLICI REALIZZATI SUL NUOVO TRATTO DI STRADA CHE SI INNESTA SU VIA TAVILLA.. IL COMUNE SI E' OBBLIGATO A CEDERE IN PROPRIETA' AI SOGGETTI ATTUATORI L'AREA INDIVIDUATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO D'INTERVENTO , DISTINTA AL MAPPALE 350 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA PENSILE PROSPICIENTE LA STRADA (VIA NENNI) CON PARCHEGGI A RASO CON INGRESSO DALLA VIA NENNI E PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI SEMINTERRATI CON INGRESSO ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' DEL SOGGETTO ATTUATORE. SUI PARCHEGGI A RASO CON VIA NENNI SARA' COSTITUITA SERVITU' DI USO PUBBLICO. TALE AREA VIENE CEDUTA DAL COMUNE A FRONTE DEL CORRISPETTIVO PARI A EURO 44.000,00, VALUTATO A SEGUITO DI PERIZIA GIURATA REDATTA DAL GEOM. YLENIA BENETTINI. IL VALORE E' STATO CONFERMATO CONGRUO DALL'ARCH. FEDERICO RICCO, RESPONSABILE DELL' UFFICIO URBANISTICA E LL.PP DEL COMUNE. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI ALLA GRATUITA CESSIONE IN PROPRIETA' AL "COMUNE" DELL'AREA INDIVIDUATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO D'INTERVENTO, DISTINTA DAL MAPPALE 222 INDICATA COL 3 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- , IN CASO DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CHE PREVEDANO UN AUMENTO DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO ED IL COLLEGAMENTO TRA LA VIA NENNI E LA VIA TAVILLA CON LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRADA E NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI.. I SOGGETTI ATTUATORI, NEL CASO SI RENDESSE NECESSARIO APPORTARE RETTIFICHE ALLE MODALITA' ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI SISTEMAZIONE ESTERNA DELL'INTERVENTO, SI SONO IMPEGNATI INOLTRE, AD INSINDACABILE RICHIESTA DEL COMUNE, A CEDERE IN PROPRIETA' PORZIONI DELL'AREA 222 INDICATO COL SUBALTERNO 1 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- . IL VALORE DI VENDITA DI TALI AREE SARA' EVENTUALMENTE VALUTATO CON LE MEDESIME MODALITA' DI CUI AI PRECEDENTI COMMI 3 E 5 DI CUI SOPRA. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI A SOTTOSCRIVERE LE EVENTUALI MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA CONVENZIONE CHE CONSEGUENTEMENTE POTREBBERO ESSERE NECESSARIE. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI ALLA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 313 SUBALTERNI 1 E 2. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI, 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 I SOGGETTI ATTUATORI A GARANZIA DELLA PUNTUALE E REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AMBIENTALIZZAZIONE, COME CONVENUTE NEL COMPLESSO DELLA PRESENTE

CONVENZIONE, HANNO RILASCIATO AL COMUNE IDONEA GARANZIA CAUZIONALE, PRESTATA MEDIANTE POLIZZA ASSICURATIVA RILASCIATA DA PRIMARIA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE AUTORIZZATA PER IL RAMO CAUZIONI PER L'IMPORTO DI: EURO 310.268,45 (EURO TRECENTODIECIMILADUECENTOESSANTOTTO/45); L'IMPORTO COMPLESSIVO DELLA GARANZIA E' COMMISURATO AL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AMBIENTALIZZAZIONE CHE I SOGGETTI ATTUATORI S'IMPEGNANO A REALIZZARE COME INDIVIDUATO AL PRECEDENTE ARTICOLO SECONDO, MAGGIORATO DEL 10% PER IMPREVISTI: EURO 282.062,23 + 10% = EURO 310.268,45 (EURO TRECENTODIECIMILADUECENTOESSANTOTTO/45) L'IMPORTO A GARANZIA E' COMMISURATO ALLA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE: SP1 - PARCHEGGI PUBBLICI IN STRUTTURA SU VIA NENNI: EURO 212.594,92; SP2 - PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA TAVILLA: EURO 60.937,01; AMBIENTALIZZAZIONI: EURO 6.530,30; DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 313: EURO 2.000,00 LA GARANZIA PRESTATA MEDIANTE POLIZZA ASSICURATIVA, POTRA' ESSERE RIDOTTA IN CORSO D'OPERA DA CONCORDARSI CON IL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA E SARANNO SVINCOLATE, NEL LIMITE DEL 90% (NOVANTA PER CENTO) DEL COSTO DELLE OPERE CUI SI RIFERISCONO, ENTRO 30 (TRENTA) GIORNI DALLA LETTERA RACCOMANDATA INDIRIZZATA DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE, ATTESTANTE L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI. IL RESTANTE 10% (DIECI PER CENTO) SARA' TRATTENUTO A GARANZIA FINO ALLA PRESA IN CONSEGNA DA PARTE DEL COMUNE DELLE OPERE IN QUESTIONE E, IN CASO DI CONSEGNA ANTICIPATA, FINO AL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO.. QUALORA LE GARANZIE CAUZIONALI, PREVIA ESPRESSA AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE, SIANO RIDOTTE PROPORZIONALMENTE IN RELAZIONE AL PROGRESSIVO COMPIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI ED ALLA CESSIONE DELLE AREE RELATIVE, I SOGGETTI ATTUATORI STESSI SI OBBLIGANO A PROVVEDERE AD INTEGRARE LE GARANZIE MEDESIME, QUALORA ESSE VENISSERO UTILIZZATE, IN TUTTO OD IN PARTE, A SEGUITO DI INADEMPIENZE.. LE GARANZIE CAUZIONALI SARANNO SVINCOLATE TOTALMENTE AD AVVENUTO INTEGRALE ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI TUTTI GRAVANTI SUI SOGGETTI ATTUATORI E CONTENUTI NELLA PRESENTE CONVENZIONE. IN DETTO CONTRATTO FIDEJUSSORIO OD ASSICURATIVO DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO SARA' INSERITA LA SPECIFICA CLAUSOLA CHE IMPEGNA L'ISTITUTO FIDEJUSSORE A SODDISFARE L'OBBLIGAZIONE A SEMPLICE RICHIESTA DEL COMUNE, CON L'ESCLUSIONE DEL BENEFICIO DI CUI AL SECONDO COMMA DELL'ART. 1944 C.C. E DELLA DECADENZA DI CUI ALL'ART.1957 C.C. E SENZA ATTENDERE LA PRONUNCIA DEL GIUDICE, DOVRA' ESSERE ALTRESI' PREVISTA APPOSITA SPECIFICA CLAUSOLA CHE IMPEGNA IL FIDEJUSSORE A NON ECCEPIRE NEI CONFRONTI DEL CREDITORE IL MANCATO PAGAMENTO DEL PREMIO O DEL CORRISPETTIVO DELLA FIDEJUSSIONE.. IN CASO DI INADEMPIMENTO AGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI, LE GARANZIE CAUZIONALI DI CUI AI COMMI PRECEDENTI POTRANNO ESSERE INCAMERATE DAL COMUNE, IN TUTTO OD IN PARTE, SENZA FORMALITA' ALCUNA E PREVIA DIFFIDA AD ADEMPIERE ENTRO CONGRUO TERMINE DA NOTIFICARSI AI SOGGETTI ATTUATORI DA PARTE DEL COMUNE. LA SUPERFICIE DEL COMPENSORIO E' DESTINATA AGLI USI SPECIFICATI NEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO E COMUNQUE CONSENTITI DALLE NORME DI PIANO URBANISTICO COMUNALE. ATTUAZIONE E VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI AVVERRA' TRAMITE RILASCIO DI 2 (DUE) PERMESSI A COSTRUIRE, - UNO

RELATIVO ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE (ARC A/B/C) - UNO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (SP1 E SP2 + AMBIENTALIZZAZIONI) OGNI PERMESSO A COSTRUIRE DOVRA' AVERE IN ALLEGATO COPIA CONFORME DELL'ORIGINALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE SOTTOSCRITTA NELLE FORME DI LEGGE. LA DATA DI INIZIO DEI LAVORI DOVRA' ESSERE COMUNICATA AL COMUNE, A MEZZO RACCOMANDATA, CON PREAVVISO DI ALMENO 10 GIORNI. L'AGIBILITA' DEL FABBRICATO ARC A POTRA' ESSERE CONSEGUITA SINGOLARMENTE E SEPARATAMENTE DAGLI ALTRI EDIFICI A CONDIZIONE CHE RISULTINO CONFORMEMENTE ESEGUITE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL PARCHEGGIO SP1, MENTRE QUELLA DEI FABBRICATI ARC B E ARC C POTRA' ESSERE ANCH'ESSA CONSEGUITA SINGOLARMENTE E SEPARATAMENTE DALL' ALTRO EDIFICIO A CONDIZIONE CHE RISULTINO CONFORMEMENTE ESEGUITE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL PARCHEGGIO SP2. IN OGNI CASO CORRE L'OBBLIGO PER I SOGGETTI ATTUATORI DI ESEGUIRE E COMPLETARE TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AMBIENTALIZZAZIONE NEI TERMINI CONTENUTI NEL PERMESSO DI COSTRUIRE ANCHE NEL CASO DI REALIZZAZIONE PARZIALE DEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI. TRATTANDOSI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA L'ATTUAZIONE E' POSTA IN CARICO AI SOGGETTI ATTUATORI, CHE PER L'ESECUZIONE DOVRANNO AVVALERSI DI IMPRESA COSTRUTTRICE IDONEA E SELEZIONATA DA INDIVIDUARE MEDIANTE PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 57 COMMA 6 E 122 COMMA 8 DEL CODICE DEI CONTRATTI RIMANE INTESO CHE NON E' AMMESSA LA PARTECIPAZIONE DI SOGGETTI PER I QUALI SUSSISTONO CAUSE DI ESCLUSIONE - E DEPOSITANDO AL COMUNE I VERBALI DEFINITIVI DI AGGIUDICAZIONE CON I CONTRATTI STIPULATI. I PARTECIPANTI ALLA PROCEDURA NEGOZIATA (COSI' COME PURE GLI EVENTUALI SUBAPPALTATORI) DOVRANNO COMUNQUE POSSEDERE I REQUISITI DI ORDINE GENERALE, DI IDONEITA' PROFESSIONALE NONCHE' LA QUALIFICAZIONE SOA PER LA CATEGORIA E CLASSIFICA RAPPORTE ALLA NATURA E ALL'IMPORTO DELLE OPERE. DETTE ATTESTAZIONI DOVRANNO ESSERE TRASMESSE ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE PRIMA DELL'INIZIO LAVORI. NON E' PREVISTA LA "REVISIONE PREZZI" E I PREZZI SI INTENDONO FISSI ED IMMUTABILI PER TUTTI GLI ADEMPIMENTI PREVISTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE. I SOGGETTI ATTUATORI, ALLA FINE DEI LAVORI - E COMUNQUE PRIMA DEL COLLAUDO DEFINITIVO DELLE OPERE CONSEGNERANNO LA CONTABILITA' DEI LAVORI. LE OPERE CONSEGNATE AL COMUNE DOVRANNO ESSERE REALIZZATE A PERFETTA REGOLA D'ARTE, ED IN CONFORMITA' AGLI ATTI PROGETTUALI APPROVATI DAL COMUNE STESSO. EVENTUALI VARIAZIONI NEI COSTI O NELLE QUANTITA', CHE SI DOVESSERO PRESENTARE IN CORSO D'OPERA DOVRANNO ESSERE OGGETTO DI PREVENTIVA RICONTRATTAZIONE CON IL COMUNE. I SOGGETTI ATTUATORI SARANNO SEMPRE GLI UNICI ED ESCLUSIVI RESPONSABILI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI SOTTO OGNI ASPETTO E PARTICOLARMENTE NEI RIGUARDI DELLA STABILITA' DELLE OPERE ERETTE E DELLE EVENTUALI AZIONI PROMOSSE DA TERZI, RESTANDO IN OGNI CASO L'AMMINISTRAZIONE MANLEVATA DA OGNI E QUALSIASI RESPONSABILITA'. LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI APPALTO AVVIENE TRA I SOGGETTI ATTUATORI E L'IMPRESA AFFIDATARIA; POICHE' IL COMUNE HA INTERESSE AL RISULTATO DI UNA CORRETTA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMA DELLA STIPULA, LA BOZZA DI CONTRATTO DOVRA' ESSERE VISIONATA DAL COMUNE CHE AVRA' FACOLTA' DI RICHIEDERE EVENTUALI MODIFICHE NEI SUCCESSIVI 20 GIORNI. RELATIVAMENTE AI LIVELLI DI

PROGETTAZIONE E' FATTO OBBLIGO AI SOGGETTI ATTUATORI DELL'INTERVENTO: - PRIMA DELL'INDIZIONE DELLA PROCEDURA NEGOZIATA, DEVE DISPORRE DELLA PROGETTAZIONE NECESSARIA IN RELAZIONE ALLE MODALITA' DI GARA (PRELIMINARE-DEFINITIVIVA-ESECUTIVA) - PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI, DEVE DISPORRE DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA. IL PROGETTO OCCORRENTE PER LE OPERE PUBBLICHE SARA' APPROVATO DAL COMUNE E PER LO STESSO SARA' RILASCIATO IL PERTINENTE TITOLO ABILITATIVO. I SOGGETTI ATTUATORI SI OBBLIGANO A NOMINARE, A LORO CURA E SPESE, UN DIRETTORE DEI LAVORI IN RELAZIONE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE IN PROGETTO, COMUNICANDONE IL NOMINATIVO AL COMUNE. IL DIRETTORE DEI LAVORI COSI' NOMINATO, QUALE INCARICATO DI DIREZIONE DEI LAVORI DI OPERA PUBBLICA, DOVRA' RAPPORTARSI CON IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DEL COMUNE O SUO DELEGATO E DOVRA' PROVVEDERE A REDIGERE GLI ATTI TECNICI AMMINISTRATIVI PROPRI DI UN'OPERA PUBBLICA. AI FINI DI POTER VERIFICARE L'AVANZAMENTO DEI LAVORI E LA CONFORMITA' AI PROGETTI APPROVATI I FUNZIONARI ED I TECNICI PREPOSTI AI CORRISPONDENTI UFFICI AVRANNO LIBERO ACCESSO AI CANTIERI. LA CONSEGNA DELLE OPERE A SCOMPUTO DOVRA' AVVENIRE PREVIA PRESENTAZIONE DI ATTO TECNICO FINALE, CHE NE ATTESTI LA CORRISPONDENZA E CONFORMITA' RISPETTO A QUANTO PREVISTO NEL PROGETTO, CHE IN OTTEMPERANZA ALL'ART. 141 DEL D.L. 163/2006, POTRA' ESSERE: IL CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE, EMESSO DAL DIRETTORE DEI LAVORI IL COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO, REDATTO DA UN TECNICO ABILITATO NOMINATO DAI SOGGETTI ATTUATORI A LORO CURA E SPESE, DIVERSO DAL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI. IL CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE O IL COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO SARA' NECESSARIO ANCHE AI FINI DELL'OTTENIMENTO DELLO SVINCOLO FINALE DELLA FIDEIUSSIONE ASSICURATIVA. ARTICOLO DECIMO MODALITA' DELLA CESSIONE DELLE AREE, DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI E/O DELL'IMPOSIZIONE DI SERVITU' D'USO PUBBLICO SUGLI STESSI. A. AREA CEDUTA IN PROPRIETA' DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI A CEDERE IN PROPRIETA' AL COMUNE L'AREA INDIVIDUATA NELLA - "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO" AL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCIRVE SOTTO LA LETTERA "F"- DI MQ 472,00 PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SP2 - OSSIA DI N 12 PARCHEGGI PUBBLICI A RASO CON ACCESSO SU VIA TAVILLA. SU TALE AREA E' STATA REDATTA STIMA GIURATA A CURA DEL GEOM. YLENIA BENETTINI CHE HA VALUTATO IL VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' DEL SIG. PARODI GIUSEPPE DISTINTA IN CATASTO AL FG..3 MAPPALE 222 PARI A EURO 4.720,00. TALE IMPORTO VERRA' SCOMPUTATO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE. IL CONTRATTO OD I CONTRATTI DEFINITIVI NECESSARI PER IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' AL COMUNE DELLE AREE, OPERE ED IMPIANTI, DI CUI AL PRECEDENTE COMMA PRIMO, SARANNO STIPULATI SU SEMPLICE RICHIESTA DEL COMUNE, AD AVVENUTA ULTIMAZIONE DI TUTTE LE OPERE PREVISTE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE E, IN OGNI CASO, SUBORDINATAMENTE ALL'INTERVENUTO COLLAUDO DI TUTTE LE OPERE; B. AREA CEDUTA IN PROPRIETA' DAL COMUNE AI SOGGETTI ATTUATORI IL COMUNE SI E' OBBLIGATO A CEDERE IN PROPRIETA' AI SOGGETTI ATTUATORI L'AREA INDIVIDUATA NELLA - "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO", AL MAPPALE 350 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA A QUESTO ATTO SOTTO LA LETTERA "F"- DI MQ. 400,00 PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE

GENERALE SP1, OSSIA DI UNA STRUTTURA PENSILE PROSPICIENTE LA STRADA (VIA NENNI) CON PARCHEGGI AD USO PUBBLICO A RASO CON INGRESSO DALLA VIA NENNI E PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI SEMINTERRATI CON INGRESSO ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' DEI SOGGETTI ATTUATORI. SULL'AREA SU CUI INSISTONO I PARCHEGGI A RASO, I SOGGETTI ATTUATORI COSTITUIRANNO GRATUITAMENTE UNA SERVITU' DI USO PUBBLICO MENTRE IL SOTTOSUOLO RIMARRA' DI PROPRIETA' ED USO PRIVATO. SU TALE AREA E' STATA REDATTA STIMA GIURATA A CURA DEL GEOM. YLENIA BENETTINI CHE HA VALUTATO IL VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' DEL COMUNE PARI A EURO 44.000,00. IL CORRISPETTIVO DI DETTA CESSIONE IN PROPRIETA' DOVRA' ESSERE CORRISPOSTO DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE CONTESTUALMENTE ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA CHE DOVRA' OBBLIGATORIAMENTE CONTENERE L'OBBLIGO DEI SOGGETTI ATTUATORI, PER SE' E/O AVENTI CAUSA, DI PROVVEDERE A PROPRIA CURA E SPESE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE E DELLE AREE RELATIVE. C. AREE IN DISPONIBILITA' DI CESSIONE DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE I SOGGETTI ATTUATORI SI RENDONO DISPONIBILI A CEDERE GRATUITAMENTE IN PROPRIETA' AL COMUNE L'AREA INDIVIDUATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO" AL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 3 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCIRVE SOTTO LA LETTERA "F"- DI MQ. 595,00 OD ALTRA AREA DI SUPERFICIE ANALOGA DA INDIVIDUARE ALL'INTERNO DEL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 1 NELLA TAVOLA ALLEGATA A QUESTO ATTO SOTTO LA LETTERA "F"- , QUALORA VENISSE APPROVATA UNA VARIANTE AL P.U.C. CHE PREVEDA UN AMPLIAMENTO DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRADA PUBBLICA DI COLLEGAMENTO TRA LA VIA NENNI E LA VIA TAVILLA CON RELATIVI PARCHEGGI PUBBLICI A SERVIZIO DEL PALAZZETTO DELLO SPORT. LA SUPERFICIE DELLE AREE OGGETTO DI CESSIONE IN PROPRIETA', DI CUI ALLE LETTERE A-B-C PRECEDENTI, HANNO VALORE INDICATIVO DOVENDOSI FARE RINVIO, PER LA LORO ESATTA DEFINIZIONE E MISURA, AL TIPO DI FRAZIONAMENTO CATASTALE DA REDIGERSI TRA LE PARTI - MA A SPESE DEI SOGGETTI ATTUATORI - AVUTO ANCHE RIGUARDO ALL'EFFETTIVO TRACCIAMENTO DELLE AREE, FATTE SALVE LE SUPERFICI MINIME COMUNQUE PREVISTE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DOVRA' OBBLIGATORIAMENTE CONTENERE L'OBBLIGO DEI SOGGETTI ATTUATORI, PER SE' E/O AVENTI CAUSA, DI PROVVEDERE A PROPRIA CURA E SPESE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE E DELLE AREE RELATIVE. TUTTI GLI ATTI PREDETTI, DOVRANNO ESSERE PREDISPOSTI A CURA E SPESE DEI SOGGETTI ATTUATORI. IN CASO DI TRASFERIMENTO ANCHE PARZIALE A TERZI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DEL COMPARTO (AR-P3), OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE, I SOGGETTI ATTUATORI IN SOLIDO, SI SONO OBBLIGATI A PORRE A CARICO DEGLI EVENTUALI FUTURI AVENTI CAUSA, MEDIANTE SPECIFICA CLAUSOLA DA INSERIRE NEI RELATIVI ATTI DI TRASFERIMENTO, TUTTI GLI OBBLIGHI ED ONERI DERIVANTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE, RIMANENDO TUTTAVIA OBBLIGATI, IN SOLIDO CON GLI STESSI, ALL'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI MEDESIMI. IN CASO DI INADEMPIENZA DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI ALLE OBBLIGAZIONI PREVISTE DALLA CONVENZIONE CHE SI TRASCIRVE , FERME RESTANDO LE SANZIONI PENALI ED AMMINISTRATIVE COMMUNATE 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. IL COMUNE POTRA' INOLTRE CHIEDERE, IN DANNO DEI SOGGETTI ATTUATORI, L'ADEMPIMENTO OVVERO LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE ANCHE SENZA PREVIA DIFFIDA - NEI SEGUENTI CASI: A) MANCATO RISPETTO DEI TERMINI FISSATI DAL PRECEDENTE ARTICOLO DECIMO PER L'ATTUAZIONE DI QUANTO IVI PREVISTO, SALVO I CASI DI FORZA MAGGIORE; B) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN DIFFORMITA' ANCHE PARZIALE DAI PROGETTI APPROVATI, PER MANCATA OTTEMPERANZA A QUANTO RICHiesto DAL COMUNE PER IL RISPETTO DELLA CONVENZIONE. C) MANCATO INSERIMENTO DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI IMMOBILI, DELLE CLAUSOLE DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO UNDICESIMO; D) REITERATI E GRAVI VIOLAZIONI DELLE ALTRE NORME CONTENUTE NELLA PRESENTE CONVENZIONE. PER TUTTE LE COMUNICAZIONI E NOTIFICAZIONI, IN SEDE GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE, COMUNQUE DIPENDENTI E/O CONNESSE ALLA PRESENTE CONVENZIONE, I SOGGETTI ATTUATORI HANNO DICHIARATO DI ELEGGERE DOMICILIO PRESSO LE RISPETTIVE SEDI (LE SOCIETA') E PRESSO L'INDIRIZZO INDICATO NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE IL SIGNOR PARODI GIUSEPPE LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE QUALUNQUE MODIFICAZIONE DEL DOMICILIO NON AVRA' EFFETTO ALCUNO AI SENSI DEL PRECEDENTE COMMA, SE NON SIA PREVIAMENTE COMUNICATA AL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA, CON APPOSITA LETTERA RACCOMANDATA ANCHE CON RICEVUTA DI RITORNO, ANCHE PER L'IPOTESI DI TRASFERIMENTO TOTALE E/O PARZIALE A TERZI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE. LA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE 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. TUTTE LE SPESE INERENTI LA STIPULAZIONE, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE E SUE CONSEGUENTI, SONO A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI, CHE CHIEDONO TUTTE LE AGEVOLAZIONI FISCALI IN MATERIA. RESTANO ALTRESI' A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI: A) I COMPENSI E LE SPESE, COMPRESI GLI ONERI TRIBUTARI; LE SPESE DI TUTTI GLI ATTI DI CESSIONE E/O COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO PREVISTI DALLA CONVENZIONE E CONSEGUENTI, NONCHE' QUELLE RELATIVE ALLA PICCHETTAZIONE, FRAZIONAMENTO, MISURAZIONE, QUANTIFICAZIONE, DELLE AREE CEDUTE E/O ACQUISITE E/O QUELLE SU CUI GRAVERA' LA SERVITU' DI USO PUBBLICO.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|------------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 847,65 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 1.784,78 |
| Millesimi condominiali: | 47,30 generali, |

Ulteriori avvertenze:

VINCOLO PAESAGGISTICO AMBIENTALE - CONVENZIONE
URBANISTICA del 26/05/2010 A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE

millesimi
scale/ascensore
47,46.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di conferimento in Società (dal 31/08/2010), con atto stipulato il 31/10/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. 10602/8722 di repertorio, trascritto il 06/08/2010 a Sarzana ai nn. 2355.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1971 fino al 08/04/2010), con atto stipulato il 20/07/1971 a firma di Notaio Giuseppe Torrente in Ronco Scrivia ai nn. 1336/547 di repertorio, trascritto il 24/07/1971 ai nn. 3910 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Con verbale di Assemblea per Notaio Torrente Giuseppe di Genova del 29/06/1985 rep. 21911, la società PARODI ANTONIO E GIUSEPPE S.p.a. con sede in Santo Stefano Di Magra ha mutuato la propria denominazione sociale in "VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI spa. Successivamente con Verbale di Assemblea per Notaio Torrente Giuseppe di Genova del 29/06/1985 rep.21911, la società VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI S.p.a. con sede in Santo Stefano Di Magra ha mutuato la propria ragione sociale in "S.r.l. VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI srl con sede in S.Stefano di Magra (SP)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto notarile di permuta (dal 08/04/2010 fino al 31/08/2010), con atto stipulato il 08/04/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. 9911/8144 di repertorio, trascritto il 30/04/2010 a Sarzana ai nn. 992.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **92/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 06/08/1977 con il n. 92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire in sanatoria N. **29/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità , rilasciata il 19/09/2003 con il n. 29 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire N. **30/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di complesso edilizio residenziale composto di n°3 edifici plurifamiliari, presentata il 12/03/2009 con il n. 3720 di protocollo, rilasciata il 22/06/2010 con il n. 30 di

protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) alternativa al Permesso di Costruire (n°30 del 22/06/2010) **N. 01/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento di due fabbricati, sia parti interne che esterne, presentata il 05/01/2016 con il n. 137 di protocollo, rilasciata il 05/01/2016 con il n. 1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire in sanatoria **N. 18/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità al P.di C. n°30 del 22-06-2010, relative alla realizzazione di complesso residenziale composto da n°3 edifici plurifamiliari, presentata il 30/07/2014 con il n. 11634 di protocollo, rilasciata il 01/12/2016 con il n. 18 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: da ultimare i lavori (pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni ed esterni, impianti) (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA (segnalazione certificata inizio attività) per completamento lavori

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, sanzioni ed oneri comunali: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €1.000,00

Quando saranno ultimati i lavori si dovrà procedere alla denuncia di accatastamento da parte di un tecnico, con pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata attuazione definitiva della Convenzione Urbanistica, da ultimare parcheggi pubblici e viabilità (normativa di riferimento: Piano Urbanistico Regionale e Legge Regionale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: attuazione della convenzione urbanistica del 26/10/2010 a rogito Notaio Ceroni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- escussione della fidejussione assicurativa da parte dell'Amministrazione Comunale
- oneri non quantificabili

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANTO STEFANO DI MAGRA VIA L.TAVILLA 29/A INT.13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTO STEFANO DI MAGRA Via L.Tavilla 29/A int.13, della superficie commerciale di **70,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento al piano 1°, in corso di costruzione, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera singola, camera doppia, bagno e terrazzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 13, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 146 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P.Nenni snc (ora Via L.Tavilla n°29/A int.13), piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/11/2014 Pratica n. SP0144068 in atti dal 27/11/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 48031.1/2014)
Coerenze: ai lati con vano scala e androne comune, con il mappale 146 sub 46, mappale 146 sub 43, aria su mappale 146 sub 95 e mappale 146 sub 44, sotto con il mappale 146 sub 92 e sopra con il mappale 146 sub 53.
categoria F3= UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (priva di dati censuari). Deriva: Foglio 3 Particella 146 Subalterno 6; Foglio 3 Particella 146 Subalterno 7; Foglio 3 Particella 313 Subalterno 2;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, Lerici, La Spezia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Portovenere, Golfo dei Poeti e 5 Terre, Musei La Spezia, litorale Marinella.

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------|-------------|---------------------|
| aeroporto distante 65 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 0,5 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 2 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 1 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 9 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 2 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|------------------------|-------------|---------------------|
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento di 3 vani e accessori, posto al piano Primo e formato da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera singola, camera doppia, bagno e ampio terrazzo. L'appartamento, dotato di ascensore condominiale e da una scala interna condominiale di accesso, risulta in corso di costruzione, da ultimare e precisamente sono da realizzare/installare il portone di entrata, i sanitari (compreso la fornitura), infissi interni ed esterni (in parte da sistemare) e completamento impianti tecnici (termico, elettrico ed idrico/fognario) e tinteggiatura finale. La superficie lorda abitabile commerciale dell'appartamento risulta di mq 65,00 circa mentre il terrazzo risulta di mq 19,00 circa. L'appartamento, orientato a Sud, risulta inserito in modesto condominio, costruito nell'anno 2010, formato da soli numero ventuno appartamenti, dotati da ampio passaggio androne comune e scala condominiale e dotato di due ingressi uno principale nel lato Est ed uno secondario nel lato Ovest. Il palazzo condominiale dove è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento, risulta posizionato in zona semicentrale, in zona tranquilla, lontana dal traffico della statale Cisa, nella periferia, a circa 500 metri del centro di S.Stefano di Magra. Le condizioni del palazzo risultano in stato mediocre di uso e manutenzione. L'impianto di riscaldamento risulta centralizzato, di tipo radiante. Le facciate dell'edificio condominiale risultano in scarso stato di uso e manutenzione, da riattare. Gli infissi interni delle finestre risultano in PVC di colore bianco, dotati di vetrocamera, con dotazione di tapparelle avvolgibili (da sistemare e riattare). La pavimentazione dell'appartamento, così come il rivestimento nel bagno e cucina risulta in piastrelle di ceramica di grosso formato, in scarso stato di uso e manutenzione. Nel complesso l'appartamento si presenta inagibile, in corso di costruzione in discrete condizioni generali ma necessita di interventi edili e di finitura per renderlo abitabile. Il locale servizio igienico non è dotato di finestra ma da aspirazione forzata. La proprietà condominiale comune è costituita da DISIMPEGNI, VANO SCALE, ASCENSORE, LOCALE TECNICO E CORTE D'INGRESSO (BCNC sub 40) e CABINA ELETTRICA (BCNC sub 100). L'appartamento non è dotato di posto auto, ma nelle immediate vicinanze risultano numerosi parcheggi pubblici. Migliori dettagli e particolari dell'intera proprietà, anche in riferimento alle dimensioni dell'appartamento sono estrapolabili dalla planimetria di rilievo allegata alla presente relazione di perizia. Lo stato conservativo dell'immobile descritto è verificabile dall'allegata documentazione fotografica.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in da verificare nella media 

rivestimento interno: posto in servizio igienico realizzato in ceramica. rivestimento parziale, nella cucina risulta assente al di sotto della media 

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili realizzate in PVC nella media 

plafoni: realizzati in intonaco di cemento nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

infissi esterni: a due ante battenti realizzati in PVC nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. tinteggiatura da rivedere mediocre 

pareti esterne: costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in da verificare , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento nella media 

scale: interna con rivestimento in marmo bianco comune di Carrara. scala comune

nella media

Delle Strutture:

copertura: ad una falda costruita in legno

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

fondazioni: platea costruite in cemento armato

nella media

Degli Impianti:

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da ultimare

mediocre

citofonico: audio a fili sottotraccia conformità: da ultimare

mediocre

termico: radiante con alimentazione in metano i diffusori sono in da ultimare conformità: da ultimare

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi pvc con recapito in collettore comunale conformità: da accertare

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da ultimare

mediocre

ascensore: Oleodinamico conformità: conforme

nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| abitazione | 65,00 | x | 100 % | = | 65,00 |
| terrazzo | 19,00 | x | 30 % | = | 5,70 |
| Totale: | 84,00 | | | | 70,70 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: appartamento posto al piano primo composto di 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali oltre accessori

Indirizzo: Stefano di Magra (SP), Via Tavilla n. 29/A (appartamento nello stesso stabile e piano)

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.857,14 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio (OMI)

Descrizione: Abitazioni di tipo civile

Indirizzo: Centrale/SANTO STEFANO DI MAGRA CENTRO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della eventuale presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 1.800,00 per la piena ed intera proprietà. Ma tenuto anche conto che l'appartamento risulta da ultimare, e che i lavori ancora da completare sono configurabili nella percentuale del 33% circa, si ritiene di applicare un deprezzamento di coefficiente di abbattimento di 0,67, quindi $€ 1.800,00/mq \times 0,67 = € 1.206,00/mq$

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di S.Stefano di Magra per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella zona.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto: Centrale/SANTO STEFANO DI MAGRA CENTRO -----Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici residenziali in stato normale di tipo civile mette un importo minimo di € 1.300/mq (di superficie commerciale lorda) ed un importo massimo di € 1.900/mq (prezzo medio di € 1.600/mq).

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri

beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile (appartamento da ultimare);
- dell'esposizione;
- del livello di piano 1°;
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della dotazione impianto di riscaldamento centralizzato;
- della posizione in periferia centro città;
- della condizione di appartamento posto in condominio di buona costruzione architettonica;
- della mancanza di posto auto privato;
- dell'accessibilità in generale e possibilità di parcheggio pubblico nelle vicinanze;
- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;
- del mancato adempimento della convenzione edilizia datata 26/05/2010 stipulata con l'Amministrazione Comunale, la quale prevedeva l'esecuzione di opere pubbliche a scomputo degli oneri (per questo il CTU ha ritenuto di applicare una riduzione del 6% a garanzia di eventuali vizi);
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,70 x 1.206,00 = **85.264,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.264,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.264,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di SARZANA, ufficio tecnico di Santo Stefano di Magra, agenzie: Sarzana e Val di Magra, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 70,70 | 0,00 | 85.264,20 | 85.264,20 |
| | | | | 85.264,20 € | 85.264,20 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da una sola cucina, un solo servizio igienico e con una sola entrata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 80.264,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **6%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 4.815,85

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 448,35

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 75.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTO STEFANO DI MAGRA Via L.Tavilla 29/A int.19, della superficie commerciale di **82,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento al piano 2° e Sottotetto, in corso di costruzione, monolocale, composto al piano 2° da ingresso/disimpegno direttamente su soggiorno con angolo cottura, bagno e ampia terrazza coperta e tramite scala a giorno (da realizzare) si accede al piano 3°Sottotetto composto da tre locali e disimpegno, con destinazione urbanistica non abitabile (accessori non abitabili dell'abitazione).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e 3°Sottotetto, interno 19, ha un'altezza interna di 2,70 piano 2° e da ml 1,30 a ml 3 nel Sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 146 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P.Nenni snc (ora Via L.Tavilla n°29/A int.19), piano: 2°- 3° (sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/11/2014 Pratica n. SP0144068 in atti dal 27/11/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 48031.1/2014) Coerenze: ai lati con vano scala e androne comune, con il mappale 146 sub 53, aria su mappale 146 sub 103 su due lati, sotto con il mappale 146 sub 46 e sopra con l'aria. categoria F3= UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (priva di dati censuari). Deriva: Foglio 3 Particella 146 Subalterno 6; Foglio 3 Particella 146 Subalterno 7; Foglio 3 Particella 313 Subalterno 2;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 82,95 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 79.572,20 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 74.000,00 |
| Data della valutazione: | 15/11/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 08/01/1973 a firma di Notaio Federici in La Spezia ai nn. 56.966 rep. di repertorio, registrata il 29/01/1973 a La Spezia ai nn. 1586, trascritta il 02/02/1973 a Sarzana ai nn. reg. Part. n. 1.676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da passaggio cavo.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 11/10/2018 a firma di Notaio Fiammetta Chiarandini ai nn. Rep. n. 56.161/24.066 di repertorio, trascritta il 19/10/2018 a Sarzana ai nn. Reg. Part. n. 2.693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da passaggio elotrodotto e pedonale.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/06/2011 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. rep. 11895/9790 di repertorio, iscritta il 22/06/2011 a Sarzana ai nn. 503, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 6.000.000 €.

Importo capitale: 3.000.000 €.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/02/2015 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. rep. 16216/13340 di repertorio, iscritta il 10/02/2015 a Sarzana ai nn. 63, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450.000 €.

Importo capitale: 300.000 €.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/04/2021 a firma di Tribunale La Spezia ai nn. 488 di repertorio, iscritta il 09/08/2021 a Sarzana ai nn. 468, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00 €.

Importo capitale: 9.938,68 €.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 a firma di Uff.Giudiziario Tribunale La Spezia ai nn. 3106 di repertorio, trascritta il 13/02/2024 a Sarzana ai nn. 469 part/618 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 26/05/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. 10144/8343 di repertorio, trascritta il 28/05/2010 a Sarzana ai nn. Registro particolare n. 1267 Registro generale n. 2130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE URBANISTICA.

La formalità è riferita solamente a intero lotto (ex Foglio 3 particelle 222 - 254 - 146/5 - 146/6 - 146/7 e 313/2).

PREMESSO CHE IL PROGETTO PRESENTATO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N 3 EDIFICI E DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PERTINENTI; CHE LE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO, RISULTANO INDIVIDUATE ALLE PARTICELLE 146/5, (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI SRL), 146/6, 146/7, 313 SUBALTERNO 2(DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' COEDINT SRL) 254, (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI SRL), 222 (DI PROPRIETA' DEL SIGNOR PARODI GIUSEPPE) E 350 (DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA) DEL FOGLIO 3,COSI' COME INDICATO NELL'ALL. 1 - TAVOLA CONVENZIONE "AREE OGGETTO DI INTERVENTO); CHE LA PRATICA HA OTTENUTO PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI ESPRESSE DALLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA NELLA SEDUTA DEL 27 AGOSTO 2009, VERBALE 13, DEC.4; CHE E' STATA RILASCIATA AUTORIZZAZIONE PAESISTICO- AMBIENTALE NUMERO 41 DEL 16 SETTEMBRE 2009 REGOLARMENTE TRASMESSA ALLA SOVRINTENDENZA CHE HA SUCCESSIVAMENTE RICHiesto INTEGRAZIONI CON NOTA DEL 19 OTTOBRE 2009 PROTOCOLLO 1567, SOSPENDINGONE I TERMINI ED ALLA QUALE E' STATO PROVVEDUTO A DARE RISCONTRO CON NOTA DEL 27 OTTOBRE 2009 PROTOCOLLO 16075 IN ORDINE ALLA QUALE NON E' PERVENUTA ALCUNA INFORMATIVA; CHE ALL'ATTO DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE I SOGGETTI ATTUATORI RISULTANO ESSERE LA SOCIETA' COEDINT S. R.L. CON SEDE IN SETTIMO TORINESE, IL SIGNOR GIUSEPPE PARODI, IN PROPRIO E LA SOCIETA' VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI S.R.L., OBBLIGATI SOLIDALMENTE TRA DI LORO; CHE I SOGGETTI ATTUATORI HANNO SOTTOSCRITTO IN DATA 22 MARZO 2010 - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO ALLA FIRMA DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE; CHE I SOGGETTI ATTUATORI HANNO CONCORDATO CON IL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA - AREA URBANISTICA/LAVORI PUBBLICI - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E LE AMBIENTALIZZAZIONI DA REALIZZARE CHE SARANNO OGGETTO DI APPOSITO PROVVEDIMENTO ABILITATIVO; CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E LE AMBIENTALIZZAZIONI SONO SPECIFICATE NEL PARTICOLARE NEGLI ELABORATI PRESENTATI IN DATA 24 MARZO 2010; CHE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI A RECEPIRE OGNI NUOVA INDICAZIONE DAL COMUNE RELATIVA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED IN PARTICOLARE IN ORDINE ALLA INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI E DELLA VIABILITA' ANCHE SE CIO' COMPORTASSE MAGGIORE

NECESSITA' DI AREE ED UN MAGGIORE COSTO, ED ANCORA RELATIVAMENTE AD EVENTUALI MIGLIORI SOLUZIONI URBANISTICO/EDILIZIE CONNESSE ALLE INFRASTRUTTURE VIARIE E DEI PARCHEGGI, AL FINE DI OTTIMIZZARE L'ACCESSO SU VIA TAVILLA E L'EVENTUALE COLLEGAMENTO TRA VIA TAVILLA E VIA NENNI. IN CONSEGUENZA DI TALI EVENTUALITA' IL COMUNE E I SOGGETTI ATTUATORI SI IMPEGNANO A SOTTOSCRIVERE AGGIORNAMENTI ED INTEGRAZIONI ALLA PRESENTE CONVENZIONE; CHE L'INTERVENTO PROPOSTO, IN RIFERIMENTO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DENOMINATE SP1, PREVEDE L'INTERESSAMENTO DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 3 MAPPALE 350 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- INSERITO NEL P.U.C. IN AMBITO AR-P3 - RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE MISTE CHE VERRA' CEDUTO IN PROPRIETA' AI SOGGETTI ATTUATORI CON COSTITUZIONE DEL DIRITTO D'USO PUBBLICO DELLA SUPERFICIE DEL SOPRASUOLO AD USO PARCHEGGIO. TALE AREA LOCALIZZATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO" AL MAPPALE 350/2 HA UNA SUPERFICIE DI MQ. 400,00;) CHE L'INTERVENTO PROPOSTO, IN RIFERIMENTO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DENOMINATE SP2, PREVEDE L'INTERESSAMENTO DI UN'AREA DI PROPRIETA' DEI SOGGETTI ATTUATORI, DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 3 MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVESOTTO LA LETTERA "F"- INSERITO NEL P.U.C. IN AMBITO AC-V5 - "CONSERVAZIONE DELLA PIANA PERMEABILE", CHE VERRA' CEDUTA IN PROPRIETA' AL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA. TALE AREA LOCALIZZATA NELLA TAVOLA CONVENZIONE - "AREE OGGETTO DI INTERVENTO", AL MAPPALE 222/2 HA UNA SUPERFICIE DI MQ. 472,00. DETTA AREA SARA' OGGETTO DI FRAZIONAMENTO; CHE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO RESI DISPONIBILI A CEDERE IN PROPRIETA' A TITOLO GRATUITO AL COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA L'AREA DISTINTA NELLA TAVOLA CONVENZIONE - "AREE OGGETTO DI INTERVENTO", AL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 3 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- , INSERITA NEL P.U.C. IN AMBITO AC-V5 - CONSERVAZIONE DELLA PIANA PERMEABILE DI MQ. 595,00 IN CASO DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CHE PREVEDANO UN AUMENTO DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO ED IL COLLEGAMENTO TRA LA VIA NENNI E LA VIA TAVILLA CON LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRADA E NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI; CHE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE NUMERO 19 DEL 31 MARZO 2010 E' STATA AUTORIZZATA LA VENDITA AI SOGGETTI ATTUATORI DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE; CHE I SOGGETTI ATTUATORI INTENDONO FIN DA ORA SOLIDALMENTE OBBLIGARSI, PER SE' E PER I PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI S.STEFANO DI MAGRA A SOTTOSCRIVERE LA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE; CHE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI, 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 . TUTTO CIO' PREMESSO I "SOGGETTI ATTUATORI" SI SONO OBBLIGATI A: OGGETTO DELLA CONVE3NZIONE COSTITUISCE OGGETTO DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE ED EDIFICATORIE DEL PUC VIGENTE DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA IN PARTE PER L'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE MISTE (AR-P3), IN PARTE PER L'AMBITO DI

CONSERVAZIONE DELLA PIANA PERMEABILE (AC-V5) IN CONFORMITA' AGLI ELABORATI GRAFICI, DESCRITTIVI E NORMATIVI DI CUI INDICATI IN PREMESSA. IL PROGETTO IN CONFORMITA' A QUANTO CONTENUTO NELLA "TAVOLA CONVENZIONE", PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI: COMPLESSO RESIDENZIALE CON L'INTERESSAMENTO DELLE AREE A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITE CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 146 SUBALTERNI 6 E 7 E SU PORZIONE DEL SUBALTERNO 5 E MAPPALE 313 SUBALTERNO 2, COMPOSTO DI: - UNA PALAZZINA A TRE PIANI POSTA A NORD-OVET DELL'AREA DI INTERVENTO - ARC B; UNA BIFAMILIARE A DUE PIANI POSTA A NORD DELL'AREA DI INTERVENTO - ARC C; UNA PALAZZINA A TRE PIANI POSTA A SUD DELL'AREA DI INTERVENTO - ARC A; PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE ALL'EDIFICIO ARC A CON L'INTERESSAMENTO DELL'AREA A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 146 SUBALTERNO 6; ULTERIORE PARCHEGGIO SEMINTERRATO PRIVATO PERTINENZIALE ALL'EDIFICIO ARC A SOTTO LA STRUTTURA PENSILE A SOSTEGNO DEI PARCHEGGI AD USO PUBBLICO A RASO SULLA VIA NENNI, CON L'INTERESSAMENTO DELLE PORZIONI DI AREE A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITE CATASTALMENTE: -AL FOGLIO 3 MAPPALE 146 SUBALTERNO 6 PER QUANTO RIGUARDA LO SPAZIO DI MANOVRA PER I PARCHEGGI PRIVATI SEMINTERRATI -AL FOGLIO 3 MAPPALE 350 PER QUANTO RIGUARDA IL SOTTOSUOLO RELATIVO AI PARCHEGGI PRIVATI SEMINTERRATI. - PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE AGLI EDIFICI ARC B E ARC C CON L'INTERESSAMENTO DELL'AREA A DESTINAZIONE ARP3 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 146 SUBALTERNO 7 -VERDE PRIVATO E STRADA DI ACCESSO AI PARCHEGGI PRIVATI DELLA PALAZZINA ARC B SU PORZIONE DI AREA A DESTINAZIONE ACV5 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 254 -PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO A RASO CON N. 21 STALLI, SU STRUTTURA PENSILE A COPERTURA DI QUELLI PRIVATI SEMINTERRATI SU VIA NENNI, CON L'INTERESSAMENTO DELLA PORZIONE DI AREA A DESTINAZIONE AR-P3 CENSITA CATASTALMENTE AL FG. 3 MAPPALE 350. -PARCHEGGIO USO PUBBLICO CON N. 12 STALLI CON ACCESSO SU VIA TAVILLA, COMPRESIVI DI MARCIAPIEDI PEDONALI, CON L'INTERESSAMENTO DELLA PORZIONE DI AREA A DESTINAZIONE AC-V5 CENSITA CATASTALMENTE AL FG.3 MAPPALE 222 -LE AMBIENTALIZZAZIONI, PRESCRITTE DALLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA, AL FINE DI INSERIRE CORRETTAMENTE L'INTERVENTO NEL CONTESTO PAESISTICO TRAMITE IL POTENZIAMENTO ED INCREMENTO DI BARRIERE VEGETALI FINALIZZATE A SCHERMARE LA VISIBILITA' DEL CAPANNONE ESISTENTE. LA TIPOLOGIA D'INTERVENTO RELATIVA A TALI AMBIENTALIZZAZIONI VIENE RICONDOTTA ALL'ART. 64 BARRIERA VEGETALE - DELLE NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA DEL PUC CHE PREVEDE LA MESSA A DIMORA DI UNA SPECIE DI BASE QUERCUS ILEX (LECCIO) ACCOMPAGNATA CON LE SEGUENTI SPECIE: LAURUS NOBILIS (ALLORO), CORPUS MAS (CORNIOLO), CORNUS SANGUINEA, EVENTUALMENTE ASSOCIATE AD ACER CAMPESTRE (ACERO CAMPESTRE). I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA A REALIZZARE, A PROPRIA CURA E SPESE ED IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI EDIFICATORIE PREMESSE, LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI INTERESSE PUBBLICO E LE AMBIENTALIZZAZIONI INDICATE IN PREMESSA E ALL'ART. PRIMO DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE. OPERE: A) PARCHEGGI PUBBLICI - URBANIZZAZIONI - SP1 DESCRIZIONE: QUOTA PARTE, COMPREDENTE N.21 PARCHEGGI AD USO PUBBLICO A RA SO SU STRUTTURA PROSPICIENTE LA VIA NENNI COMPRESIVI DI MARCIAPIEDI PEDONALI ESEGUITI SU STRUTTURA PENSILE A COPERTURA DI N 18 PARCHEGGI PRIVATI SEMINTERRATI PERTINENZIALI

ALL'IMMOBILE ARC A; IMPORTO OPERE: EURO 32.995,40; OPERE: B) PARCHEGGI PUBBLICI - URBANIZZAZIONI - SP2 DESCRIZIONE COMPREDENTI N 12 PARCHEGGI AD USO PUBBLICO PREVISTI LUNGO UN NUOVO TRATTO DI STRADA DI PUC CHE SI INNESTA SU VIA TAVILLA, COMPRESIVI DI MARCIAPIEDI PEDONALI IMPORTO OPERE EURO 60.937,01 OPERE: AMBIENTALIZZAZIONI DESCRIZIONI COMPREDENTI IL POTENZIAMENTO DELLE PREESISTENTI AREE VERDI E LA FORMAZIONE DI BARRIERE VEGETALI PER SCHERMARE LA VISIBILITA' DEL CAPANNONE ESISTENTE IMPORTO OPERE EURO 6.530,30 2. IL COSTO DELLE OPERE SOPRA CITATE E' STATO VALUTATO APPLICANDO I PREZZI UNITARI DEL PREZZIARIO DELLA REGIONE LIGURIA 2009. L'IMPORTO DELLE OPERE RISULTA ESSERE, DAL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - ALL. 2 ALLA PRESENTE CONVENZIONE - DI COMPLESSIVI EURO 100.462,71. 2. PER QUANTO ATTIENE LE UTENZE PRIVATE, SI RITIENE CHE IL SOGGETTO ATTUATORE NE DOVRA' SOSTENERE GLI INTERI COSTI AL FINE DI RENDERE I FABBRICATI AGIBILI. IN RELAZIONE AL COMPLESSO RESIDENZIALE, IN CONFORMITA' A QUANTO STABILITO DALLE NORME VIGENTI, FERMO RESTANDO IL DISPOSITIVO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO QUARTO, I SOGGETTI ATTUATORI, SI OBBLIGANO A CORRISPONDERE IN FAVORE DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA, AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE, IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DEL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA N7 DEL 16 FEBBRAIO 1996 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI CHE IL SOGGETTO COME IN PREMESSA RAPPRESENTATO, DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE. TALE CONTRIBUTO RISULTA AD OGGI CALCOLATO COME DI SEGUITO: SUPERFICIE UTILE: METRI QUADRATI 2.065,00 QUOTA NS QUOTA NON SCOMPUTABILE, TARIFFA 34,89 MQ CALCOLO IMPORTO 34,89 EURO/ MQ. X 2.065,00 MQ. IMPORTO EURO 72.047,85 QUOTA S: QUOTA COMUNQUE SCOMPUTABILE TA-RIFFA 47,89 MQ; CALCOLO IMPORTO EURO 47,89/ MQ. X 2065,00 MQ. IMPORTO EURO 97.282,15 QUOTA SC: QUOTA SCOMPUTABILE SOTTO CONDIZIONE TARIFFA 25,36 MQ. CALCOLO IMPORTO EURO 25,36/ MQ. X 2065,00 IMPORTO EURO 52.368,40 IMPORTO TOTALE EURO 221.698,40 GLI IMPORTI DI CUI SOPRA POTRANNO ESSERE RATEIZZATI A RICHIESTA DEI SOGGETTI ATTUATORI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEI COMMA 2 DELL'ART. 16 DEL TESTO UNICO 380/2001 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, FERMO RESTANDO LE POSSIBILITA' DI SCOMPUTO PREVISTE DAL SUCCESSIVO ARTICOLO QUARTO. DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE, NELLA MISURA SOPRA DETERMINATA AL MOMENTO DEI RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE, SARANNO PORTATI A SCOMPUTO: - IL TOTALE IMPORTO DOVUTO QUALE QUOTA COMUNQUE SCOMPUTABILE (S) PARI A EURO 97.282,15 A FRONTE DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI ALL'ART. 2 COMMA 1 LETTERE A, B DI SEGUITO DETTAGLIATO: OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPREDENTI I PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA TAVILLA (SP2) PER UN IMPORTO PARI A EURO 60.937,01 - ART. 2 COMMA 1, LETTERA B; QUOTA PARTE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPREDENTI I PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA NENNI (SP1) REALIZZATI A RASO SULLA STRUTTURA PENSILE, PER UN IMPORTO PARI A EURO 32.995,40 - ART. 2 COMMA 1, LETTERA A INTEGRATO INOLTRE DA: CESSIONE IN PROPRIETA' DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE, DELLA PORZIONE DI TERRENO CENSITA DA PORZIONE DEL MAPPALE 222 DELLA SUPERFICIE DI 472 MQ COME INDICATO IN PREMESSA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE SP2 PER UN IMPORTO PARI A EURO 4.720,00. PER UN IMPORTO TOTALE PARI A EURO 98.652,41 LO SCOMPUTO DI CUI SOPRA SARA' COMUNQUE AGGIORNATO A SEGUITO DELL' ESITO DELLE PROCEDURE DI GARA IL

CUI ESITO DOVRA' ESSERE PRONTAMENTE COMUNICATO AL COMUNE. ESSENDO LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA PREVISTA DALL'ART. 28 D.LGS. 163/2006, IL SOGGETTO ATTUATORE SI E' OBBLIGATO A REALIZZARLE IN OTTEMPERANZA AL COMMA 8 ART. 122 DEL D.LGS. 163 DEL 2006 S. M.I. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI A CEDERE IN PROPRIETA' AL "COMUNE", IN VIRTU' DI SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI AL COMMA 1, L'AREA INDIVIDUATA NELLA " TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO D'INTERVENTO, DISTINTA AL MAPPALE 222 INDICATA COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- E LE OPERE CHE INSISTONO SULL'AREA STESSA: PARCHEGGI PUBBLICI REALIZZATI SUL NUOVO TRATTO DI STRADA CHE SI INNESTA SU VIA TAVILLA.. IL COMUNE SI E' OBBLIGATO A CEDERE IN PROPRIETA' AI SOGGETTI ATTUATORI L'AREA INDIVIDUATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO D'INTERVENTO , DISTINTA AL MAPPALE 350 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA PENSILE PROSPICIENTE LA STRADA (VIA NENNI) CON PARCHEGGI A RASO CON INGRESSO DALLA VIA NENNI E PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI SEMINTERRATI CON INGRESSO ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' DEL SOGGETTO ATTUATORE. SUI PARCHEGGI A RASO CON VIA NENNI SARA' COSTITUITA SERVITU' DI USO PUBBLICO. TALE AREA VIENE CEDUTA DAL COMUNE A FRONTE DEL CORRISPETTIVO PARI A EURO 44.000,00, VALUTATO A SEGUITO DI PERIZIA GIURATA REDATTA DAL GEOM. YLENIA BENETTINI. IL VALORE E' STATO CONFERMATO CONGRUO DALL'ARCH. FEDERICO RICCO, RESPONSABILE DELL' UFFICIO URBANISTICA E LL.PP DEL COMUNE. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI ALLA GRATUITA CESSIONE IN PROPRIETA' AL "COMUNE" DELL'AREA INDIVIDUATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO D'INTERVENTO, DISTINTA DAL MAPPALE 222 INDICATA COL 3 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- , IN CASO DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CHE PREVEDANO UN AUMENTO DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO ED IL COLLEGAMENTO TRA LA VIA NENNI E LA VIA TAVILLA CON LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRADA E NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI.. I SOGGETTI ATTUATORI, NEL CASO SI RENDESSE NECESSARIO APPORTARE RETTIFICHE ALLE MODALITA' ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI SISTEMAZIONE ESTERNA DELL'INTERVENTO, SI SONO IMPEGNATI INOLTRE, AD INSINDACABILE RICHIESTA DEL COMUNE, A CEDERE IN PROPRIETA' PORZIONI DELL'AREA 222 INDICATO COL SUBALTERNO 1NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "F"- . IL VALORE DI VENDITA DI TALI AREE SARA' EVENTUALMENTE VALUTATO CON LE MEDESIME MODALITA' DI CUI AI PRECEDENTI COMMI 3 E 5 DI CUI SOPRA. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI A SOTTOSCRIVERE LE EVENTUALI MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA CONVENZIONE CHE CONSEGUENTEMENTE POTREBBERO ESSERE NECESSARIE. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO IMPEGNATI ALLA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 313 SUBALTERNI 1 E 2. I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI, 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 I SOGGETTI ATTUATORI A GARANZIA DELLA PUNTUALE E REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AMBIENTALIZZAZIONE, COME CONVENUTE NEL COMPLESSO DELLA PRESENTE

CONVENZIONE, HANNO RILASCIATO AL COMUNE IDONEA GARANZIA CAUZIONALE, PRESTATO MEDIANTE POLIZZA ASSICURATIVA RILASCIATA DA PRIMARIA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE AUTORIZZATA PER IL RAMO CAUZIONI PER L'IMPORTO DI: EURO 310.268,45 (EURO TRECENTODIECIMILADUECENTOSESSANTOTTO/45); L'IMPORTO COMPLESSIVO DELLA GARANZIA E' COMMISURATO AL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AMBIENTALIZZAZIONE CHE I SOGGETTI ATTUATORI S'IMPEGNANO A REALIZZARE COME INDIVIDUATO AL PRECEDENTE ARTICOLO SECONDO, MAGGIORATO DEL 10% PER IMPREVISTI: EURO 282.062,23 + 10% = EURO 310.268,45 (EURO TRECENTODIECIMILADUECENTOSESSANTOTTO/45) L'IMPORTO A GARANZIA E' COMMISURATO ALLA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE: SP1 - PARCHEGGI PUBBLICI IN STRUTTURA SU VIA NENNI: EURO 212.594,92; SP2 - PARCHEGGI PUBBLICI SU VIA TAVILLA: EURO 60.937,01; AMBIENTALIZZAZIONI: EURO 6.530,30; DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 313: EURO 2.000,00 LA GARANZIA PRESTATO MEDIANTE POLIZZA ASSICURATIVA, POTRA' ESSERE RIDOTTA IN CORSO D'OPERA DA CONCORDARSI CON IL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA E SARANNO SVINCOLATE, NEL LIMITE DEL 90% (NOVANTA PER CENTO) DEL COSTO DELLE OPERE CUI SI RIFERISCONO, ENTRO 30 (TRENTA) GIORNI DALLA LETTERA RACCOMANDATA INDIRIZZATA DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE, ATTESTANTE L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI. IL RESTANTE 10% (DIECI PER CENTO) SARA' TRATTENUTO A GARANZIA FINO ALLA PRESA IN CONSEGNA DA PARTE DEL COMUNE DELLE OPERE IN QUESTIONE E, IN CASO DI CONSEGNA ANTICIPATA, FINO AL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO.. QUALORA LE GARANZIE CAUZIONALI, PREVIA ESPRESSA AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE, SIANO RIDOTTE PROPORZIONALMENTE IN RELAZIONE AL PROGRESSIVO COMPIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI ED ALLA CESSIONE DELLE AREE RELATIVE, I SOGGETTI ATTUATORI STESSI SI OBBLIGANO A PROVVEDERE AD INTEGRARE LE GARANZIE MEDESIME, QUALORA ESSE VENISSERO UTILIZZATE, IN TUTTO OD IN PARTE, A SEGUITO DI INADEMPIENZE.. LE GARANZIE CAUZIONALI SARANNO SVINCOLATE TOTALMENTE AD AVVENUTO INTEGRALE ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI TUTTI GRAVANTI SUI SOGGETTI ATTUATORI E CONTENUTI NELLA PRESENTE CONVENZIONE. IN DETTO CONTRATTO FIDEJUSSORIO OD ASSICURATIVO DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO SARA' INSERITA LA SPECIFICA CLAUSOLA CHE IMPEGNA L'ISTITUTO FIDEJUSSORE A SODDISFARE L'OBBLIGAZIONE A SEMPLICE RICHIESTA DEL COMUNE, CON L'ESCLUSIONE DEL BENEFICIO DI CUI AL SECONDO COMMA DELL'ART. 1944 C.C. E DELLA DECADENZA DI CUI ALL'ART.1957 C.C. E SENZA ATTENDERE LA PRONUNCIA DEL GIUDICE, DOVRA' ESSERE ALTRESI' PREVISTA APPOSITA SPECIFICA CLAUSOLA CHE IMPEGNA IL FIDEJUSSORE A NON ECCEPIRE NEI CONFRONTI DEL CREDITORE IL MANCATO PAGAMENTO DEL PREMIO O DEL CORRISPETTIVO DELLA FIDEJUSSIONE.. IN CASO DI INADEMPIMENTO AGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI, LE GARANZIE CAUZIONALI DI CUI AI COMMI PRECEDENTI POTRANNO ESSERE INCAMERATE DAL COMUNE, IN TUTTO OD IN PARTE, SENZA FORMALITA' ALCUNA E PREVIA DIFFIDA AD ADEMPIERE ENTRO CONGRUO TERMINE DA NOTIFICARSI AI SOGGETTI ATTUATORI DA PARTE DEL COMUNE. LA SUPERFICIE DEL COMPENSORIO E' DESTINATA AGLI USI SPECIFICATI NEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO E COMUNQUE CONSENTITI DALLE NORME DI PIANO URBANISTICO COMUNALE. ATTUAZIONE E VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI AVVERRA' TRAMITE RILASCIO DI 2 (DUE) PERMESSI A COSTRUIRE, - UNO

RELATIVO ALL'INTERVENTO RESIDENZIALE (ARC A/B/C) - UNO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (SP1 E SP2 + AMBIENTALIZZAZIONI) OGNI PERMESSO A COSTRUIRE DOVRA' AVERE IN ALLEGATO COPIA CONFORME DELL'ORIGINALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE SOTTOSCRITTA NELLE FORME DI LEGGE. LA DATA DI INIZIO DEI LAVORI DOVRA' ESSERE COMUNICATA AL COMUNE, A MEZZO RACCOMANDATA, CON PREAVVISO DI ALMENO 10 GIORNI. L'AGIBILITA' DEL FABBRICATO ARC A POTRA' ESSERE CONSEGUITA SINGOLARMENTE E SEPARATAMENTE DAGLI ALTRI EDIFICI A CONDIZIONE CHE RISULTINO CONFORMEMENTE ESEGUITE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL PARCHEGGIO SP1, MENTRE QUELLA DEI FABBRICATI ARC B E ARC C POTRA' ESSERE ANCH'ESSA CONSEGUITA SINGOLARMENTE E SEPARATAMENTE DALL' ALTRO EDIFICIO A CONDIZIONE CHE RISULTINO CONFORMEMENTE ESEGUITE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL PARCHEGGIO SP2. IN OGNI CASO CORRE L'OBBLIGO PER I SOGGETTI ATTUATORI DI ESEGUIRE E COMPLETARE TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AMBIENTALIZZAZIONE NEI TERMINI CONTENUTI NEL PERMESSO DI COSTRUIRE ANCHE NEL CASO DI REALIZZAZIONE PARZIALE DEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI. TRATTANDOSI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA L'ATTUAZIONE E' POSTA IN CARICO AI SOGGETTI ATTUATORI, CHE PER L'ESECUZIONE DOVRANNO AVVALERSI DI IMPRESA COSTRUTTRICE IDONEA E SELEZIONATA DA INDIVIDUARE MEDIANTE PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 57 COMMA 6 E 122 COMMA 8 DEL CODICE DEI CONTRATTI RIMANE INTESO CHE NON E' AMMESSA LA PARTECIPAZIONE DI SOGGETTI PER I QUALI SUSSISTONO CAUSE DI ESCLUSIONE - E DEPOSITANDO AL COMUNE I VERBALI DEFINITIVI DI AGGIUDICAZIONE CON I CONTRATTI STIPULATI. I PARTECIPANTI ALLA PROCEDURA NEGOZIATA (COSI' COME PURE GLI EVENTUALI SUBAPPALTATORI) DOVRANNO COMUNQUE POSSEDERE I REQUISITI DI ORDINE GENERALE, DI IDONEITA' PROFESSIONALE NONCHE' LA QUALIFICAZIONE SOA PER LA CATEGORIA E CLASSIFICA RAPPORTE ALLA NATURA E ALL'IMPORTO DELLE OPERE. DETTE ATTESTAZIONI DOVRANNO ESSERE TRASMESSE ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE PRIMA DELL'INIZIO LAVORI. NON E' PREVISTA LA "REVISIONE PREZZI" E I PREZZI SI INTENDONO FISSI ED IMMUTABILI PER TUTTI GLI ADEMPIMENTI PREVISTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE. I SOGGETTI ATTUATORI, ALLA FINE DEI LAVORI - E COMUNQUE PRIMA DEL COLLAUDO DEFINITIVO DELLE OPERE CONSEGNERANNO LA CONTABILITA' DEI LAVORI. LE OPERE CONSEGNATE AL COMUNE DOVRANNO ESSERE REALIZZATE A PERFETTA REGOLA D'ARTE, ED IN CONFORMITA' AGLI ATTI PROGETTUALI APPROVATI DAL COMUNE STESSO. EVENTUALI VARIAZIONI NEI COSTI O NELLE QUANTITA', CHE SI DOVESSERO PRESENTARE IN CORSO D'OPERA DOVRANNO ESSERE OGGETTO DI PREVENTIVA RICONTRATTAZIONE CON IL COMUNE. I SOGGETTI ATTUATORI SARANNO SEMPRE GLI UNICI ED ESCLUSIVI RESPONSABILI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI SOTTO OGNI ASPETTO E PARTICOLARMENTE NEI RIGUARDI DELLA STABILITA' DELLE OPERE ERETTE E DELLE EVENTUALI AZIONI PROMOSSE DA TERZI, RESTANDO IN OGNI CASO L'AMMINISTRAZIONE MANLEVATA DA OGNI E QUALSIASI RESPONSABILITA'. LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI APPALTO AVVIENE TRA I SOGGETTI ATTUATORI E L'IMPRESA AFFIDATARIA; POICHE' IL COMUNE HA INTERESSE AL RISULTATO DI UNA CORRETTA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMA DELLA STIPULA, LA BOZZA DI CONTRATTO DOVRA' ESSERE VISIONATA DAL COMUNE CHE AVRA' FACOLTA' DI RICHIEDERE EVENTUALI MODIFICHE NEI SUCCESSIVI 20 GIORNI. RELATIVAMENTE AI LIVELLI DI

PROGETTAZIONE E' FATTO OBBLIGO AI SOGGETTI ATTUATORI DELL'INTERVENTO: - PRIMA DELL'INDIZIONE DELLA PROCEDURA NEGOZIATA, DEVE DISPORRE DELLA PROGETTAZIONE NECESSARIA IN RELAZIONE ALLE MODALITA' DI GARA (PRELIMINARE-DEFINITIVIVA-ESECUTIVA) - PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI, DEVE DISPORRE DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA. IL PROGETTO OCCORRENTE PER LE OPERE PUBBLICHE SARA' APPROVATO DAL COMUNE E PER LO STESSO SARA' RILASCIATO IL PERTINENTE TITOLO ABILITATIVO. I SOGGETTI ATTUATORI SI OBBLIGANO A NOMINARE, A LORO CURA E SPESE, UN DIRETTORE DEI LAVORI IN RELAZIONE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE IN PROGETTO, COMUNICANDONE IL NOMINATIVO AL COMUNE. IL DIRETTORE DEI LAVORI COSI' NOMINATO, QUALE INCARICATO DI DIREZIONE DEI LAVORI DI OPERA PUBBLICA, DOVRA' RAPPORTARSI CON IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DEL COMUNE O SUO DELEGATO E DOVRA' PROVVEDERE A REDIGERE GLI ATTI TECNICI AMMINISTRATIVI PROPRI DI UN'OPERA PUBBLICA. AI FINI DI POTER VERIFICARE L'AVANZAMENTO DEI LAVORI E LA CONFORMITA' AI PROGETTI APPROVATI I FUNZIONARI ED I TECNICI PREPOSTI AI CORRISPONDENTI UFFICI AVRANNO LIBERO ACCESSO AI CANTIERI. LA CONSEGNA DELLE OPERE A SCOMPUTO DOVRA' AVVENIRE PREVIA PRESENTAZIONE DI ATTO TECNICO FINALE, CHE NE ATTESTI LA CORRISPONDENZA E CONFORMITA' RISPETTO A QUANTO PREVISTO NEL PROGETTO, CHE IN OTTEMPERANZA ALL'ART. 141 DEL D.L. 163/2006, POTRA' ESSERE: IL CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE, EMESSO DAL DIRETTORE DEI LAVORI IL COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO, REDATTO DA UN TECNICO ABILITATO NOMINATO DAI SOGGETTI ATTUATORI A LORO CURA E SPESE, DIVERSO DAL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI. IL CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE O IL COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO SARA' NECESSARIO ANCHE AI FINI DELL'OTTENIMENTO DELLO SVINCOLO FINALE DELLA FIDEIUSSIONE ASSICURATIVA. ARTICOLO DECIMO MODALITA' DELLA CESSIONE DELLE AREE, DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI E/O DELL'IMPOSIZIONE DI SERVITU' D'USO PUBBLICO SUGLI STESSI. A. AREA CEDUTA IN PROPRIETA' DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE I SOGGETTI ATTUATORI SI SONO OBBLIGATI A CEDERE IN PROPRIETA' AL COMUNE L'AREA INDIVIDUATA NELLA - "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO" AL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCIRVE SOTTO LA LETTERA "F"- DI MQ 472,00 PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SP2 - OSSIA DI N 12 PARCHEGGI PUBBLICI A RASO CON ACCESSO SU VIA TAVILLA. SU TALE AREA E' STATA REDATTA STIMA GIURATA A CURA DEL GEOM. YLENIA BENETTINI CHE HA VALUTATO IL VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' DEL SIG. PARODI GIUSEPPE DISTINTA IN CATASTO AL FG.3 MAPPALE 222 PARI A EURO 4.720,00. TALE IMPORTO VERRA' SCOMPUTATO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE. IL CONTRATTO OD I CONTRATTI DEFINITIVI NECESSARI PER IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' AL COMUNE DELLE AREE, OPERE ED IMPIANTI, DI CUI AL PRECEDENTE COMMA PRIMO, SARANNO STIPULATI SU SEMPLICE RICHIESTA DEL COMUNE, AD AVVENUTA ULTIMAZIONE DI TUTTE LE OPERE PREVISTE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE E, IN OGNI CASO, SUBORDINATAMENTE ALL'INTERVENUTO COLLAUDO DI TUTTE LE OPERE; B. AREA CEDUTA IN PROPRIETA' DAL COMUNE AI SOGGETTI ATTUATORI IL COMUNE SI E' OBBLIGATO A CEDERE IN PROPRIETA' AI SOGGETTI ATTUATORI L'AREA INDIVIDUATA NELLA - "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO", AL MAPPALE 350 INDICATO COL SUBALTERNO 2 NELLA TAVOLA ALLEGATA A QUESTO ATTO SOTTO LA LETTERA "F"- DI MQ. 400,00 PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE

GENERALE SP1, OSSIA DI UNA STRUTTURA PENSILE PROSPICIENTE LA STRADA (VIA NENNI) CON PARCHEGGI AD USO PUBBLICO A RASO CON INGRESSO DALLA VIA NENNI E PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI SEMINTERRATI CON INGRESSO ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' DEI SOGGETTI ATTUATORI. SULL'AREA SU CUI INSISTONO I PARCHEGGI A RASO, I SOGGETTI ATTUATORI COSTITUIRANNO GRATUITAMENTE UNA SERVITU' DI USO PUBBLICO MENTRE IL SOTTOSUOLO RIMARRA' DI PROPRIETA' ED USO PRIVATO. SU TALE AREA E' STATA REDATTA STIMA GIURATA A CURA DEL GEOM. YLENIA BENETTINI CHE HA VALUTATO IL VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' DEL COMUNE PARI A EURO 44.000,00. IL CORRISPETTIVO DI DETTA CESSIONE IN PROPRIETA' DOVRA' ESSERE CORRISPOSTO DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE CONTESTUALMENTE ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA CHE DOVRA' OBBLIGATORIAMENTE CONTENERE L'OBBLIGO DEI SOGGETTI ATTUATORI, PER SE' E/O AVENTI CAUSA, DI PROVVEDERE A PROPRIA CURA E SPESE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE E DELLE AREE RELATIVE. C. AREE IN DISPONIBILITA' DI CESSIONE DAI SOGGETTI ATTUATORI AL COMUNE I SOGGETTI ATTUATORI SI RENDONO DISPONIBILI A CEDERE GRATUITAMENTE IN PROPRIETA' AL COMUNE L'AREA INDIVIDUATA NELLA "TAVOLA CONVENZIONE - AREE OGGETTO DI INTERVENTO" AL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 3 NELLA TAVOLA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCIRVE SOTTO LA LETTERA "F"- DI MQ. 595,00 OD ALTRA AREA DI SUPERFICIE ANALOGA DA INDIVIDUARE ALL'INTERNO DEL MAPPALE 222 INDICATO COL SUBALTERNO 1 NELLA TAVOLA ALLEGATA A QUESTO ATTO SOTTO LA LETTERA "F"- , QUALORA VENISSE APPROVATA UNA VARIANTE AL P.U.C. CHE PREVEDA UN AMPLIAMENTO DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRADA PUBBLICA DI COLLEGAMENTO TRA LA VIA NENNI E LA VIA TAVILLA CON RELATIVI PARCHEGGI PUBBLICI A SERVIZIO DEL PALAZZETTO DELLO SPORT. LA SUPERFICIE DELLE AREE OGGETTO DI CESSIONE IN PROPRIETA', DI CUI ALLE LETTERE A-B-C PRECEDENTI, HANNO VALORE INDICATIVO DOVENDOSI FARE RINVIO, PER LA LORO ESATTA DEFINIZIONE E MISURA, AL TIPO DI FRAZIONAMENTO CATASTALE DA REDIGERSI TRA LE PARTI - MA A SPESE DEI SOGGETTI ATTUATORI - AVUTO ANCHE RIGUARDO ALL'EFFETTIVO TRACCIAMENTO DELLE AREE, FATTE SALVE LE SUPERFICI MINIME COMUNQUE PREVISTE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DOVRA' OBBLIGATORIAMENTE CONTENERE L'OBBLIGO DEI SOGGETTI ATTUATORI, PER SE' E/O AVENTI CAUSA, DI PROVVEDERE A PROPRIA CURA E SPESE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE E DELLE AREE RELATIVE. TUTTI GLI ATTI PREDETTI, DOVRANNO ESSERE PREDISPOSTI A CURA E SPESE DEI SOGGETTI ATTUATORI. IN CASO DI TRASFERIMENTO ANCHE PARZIALE A TERZI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DEL COMPARTO (AR-P3), OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE, I SOGGETTI ATTUATORI IN SOLIDO, SI SONO OBBLIGATI A PORRE A CARICO DEGLI EVENTUALI FUTURI AVENTI CAUSA, MEDIANTE SPECIFICA CLAUSOLA DA INSERIRE NEI RELATIVI ATTI DI TRASFERIMENTO, TUTTI GLI OBBLIGHI ED ONERI DERIVANTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE, RIMANENDO TUTTAVIA OBBLIGATI, IN SOLIDO CON GLI STESSI, ALL'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI MEDESIMI. IN CASO DI INADEMPIENZA DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI ALLE OBBLIGAZIONI PREVISTE DALLA CONVENZIONE CHE SI TRASCIRVE , FERME RESTANDO LE SANZIONI PENALI ED AMMINISTRATIVE COMMUNATE 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. IL COMUNE POTRA' INOLTRE CHIEDERE, IN DANNO DEI SOGGETTI ATTUATORI, L'ADEMPIMENTO OVVERO LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE ANCHE SENZA PREVIA DIFFIDA - NEI SEGUENTI CASI: A) MANCATO RISPETTO DEI TERMINI FISSATI DAL PRECEDENTE ARTICOLO DECIMO PER L'ATTUAZIONE DI QUANTO IVI PREVISTO, SALVO I CASI DI FORZA MAGGIORE; B) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN DIFFORMITA' ANCHE PARZIALE DAI PROGETTI APPROVATI, PER MANCATA OTTEMPERANZA A QUANTO RICHIESTO DAL COMUNE PER IL RISPETTO DELLA CONVENZIONE. C) MANCATO INSERIMENTO DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI IMMOBILI, DELLE CLAUSOLE DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO UNDICESIMO; D) REITERATI E GRAVI VIOLAZIONI DELLE ALTRE NORME CONTENUTE NELLA PRESENTE CONVENZIONE. PER TUTTE LE COMUNICAZIONI E NOTIFICAZIONI, IN SEDE GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE, COMUNQUE DIPENDENTI E/O CONNESSE ALLA PRESENTE CONVENZIONE, I SOGGETTI ATTUATORI HANNO DICHIARATO DI ELEGGERE DOMICILIO PRESSO LE RISPETTIVE SEDI (LE SOCIETA') E PRESSO L'INDIRIZZO INDICATO NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE IL SIGNOR PARODI GIUSEPPE LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE QUALUNQUE MODIFICAZIONE DEL DOMICILIO NON AVRA' EFFETTO ALCUNO AI SENSI DEL PRECEDENTE COMMA, SE NON SIA PREVIAMENTE COMUNICATA AL COMUNE DI S. STEFANO DI MAGRA, CON APPOSITA LETTERA RACCOMANDATA ANCHE CON RICEVUTA DI RITORNO, ANCHE PER L'IPOTESI DI TRASFERIMENTO TOTALE E/O PARZIALE A TERZI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE . LA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE 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. TUTTE LE SPESE INERENTI LA STIPULAZIONE, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE CHE SI TRASCRIVE E SUE CONSEGUENTI, SONO A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI, CHE CHIEDONO TUTTE LE AGEVOLAZIONI FISCALI IN MATERIA. RESTANO ALTRESI' A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI: A) I COMPENSI E LE SPESE, COMPRESI GLI ONERI TRIBUTARI; LE SPESE DI TUTTI GLI ATTI DI CESSIONE E/O COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO PREVISTI DALLA CONVENZIONE E CONSEGUENTI, NONCHE' QUELLE RELATIVE ALLA PICCHETTAZIONE, FRAZIONAMENTO, MISURAZIONE, QUANTIFICAZIONE, DELLE AREE CEDUTE E/O ACQUISITE E/O QUELLE SU CUI GRAVERA' LA SERVITU' DI USO PUBBLICO.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|-----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 1.046,74 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 1.700,51 |
| Millesimi condominiali: | 46,45 generali, |

Ulteriori avvertenze:

VINCOLO PAESAGGISTICO AMBIENTALE - CONVENZIONE
URBANISTICA del 26/05/2010 A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE

millesimi
scale/ascensore
70,84.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di conferimento in Società (dal 31/08/2010), con atto stipulato il 31/10/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. 10602/8722 di repertorio, trascritto il 06/08/2010 a Sarzana ai nn. 2355.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1971 fino al 08/04/2010), con atto stipulato il 20/07/1971 a firma di Notaio Giuseppe Torrente in Ronco Scrivia ai nn. 1336/547 di repertorio, trascritto il 24/07/1971 ai nn. 3910 di formalità.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Con verbale di Assemblea per Notaio Torrente Giuseppe di Genova del 29/06/1985 rep. 21911, la società PARODI ANTONIO E GIUSEPPE S.p.a. con sede in Santo Stefano Di Magra ha mutuato la propria denominazione sociale in "VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI spa. Successivamente con Verbale di Assemblea per Notaio Torrente Giuseppe di Genova del 29/06/1985 rep.21911, la società VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI S.p.a. con sede in Santo Stefano Di Magra ha mutuato la propria ragione sociale in "S.r.l. VAL DI MAGRA MAGAZZINI FRIGORIFERI srl con sede in S.Stefano di Magra (SP)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto notarile di permuta (dal 08/04/2010 fino al 31/08/2010), con atto stipulato il 08/04/2010 a firma di Notaio Claudia Ceroni ai nn. 9911/8144 di repertorio, trascritto il 30/04/2010 a Sarzana ai nn. 992.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **92/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 06/08/1977 con il n. 92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire in sanatoria N. **29/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità , rilasciata il 19/09/2003 con il n. 29 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire N. **30/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di complesso edilizio residenziale composto di n°3 edifici plurifamiliari, presentata il 12/03/2009 con il n. 3720 di protocollo, rilasciata il 22/06/2010 con il n. 30 di

protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) alternativa al Permesso di Costruire (n°30 del 22/06/2010) **N. 01/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di completamento di due fabbricati, sia parti interne che esterne, presentata il 05/01/2016 con il n. 137 di protocollo, rilasciata il 05/01/2016 con il n. 1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Permesso di costruire in sanatoria **N. 18/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità al P.di C. n°30 del 22-06-2010, relative alla realizzazione di complesso residenziale composto da n°3 edifici plurifamiliari, presentata il 30/07/2014 con il n. 11634 di protocollo, rilasciata il 01/12/2016 con il n. 18 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del PRG appr., L. R. Vincolo Paes.ico. L.R. n. 16/18 e succ. modif. Disciplina dell'attività edilizia, testo vigente coord.con la L.R. n.33/17, con la L.R. n.29/16, con la L.R. n. 29/15.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA (segnalazione certificata inizio attività) in sanatoria e SCIA di completamento lavori

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oblazione, sanzioni ed oneri comunali: €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: REGIO DECRETO-LEGGE 13/04/1939 n°652 – e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, diritti catastali: €1.000,00

Quando saranno ultimati i lavori si dovrà procedere alla denuncia di accatastamento da parte di un tecnico, con pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata attuazione definitiva della Convenzione Urbanistica, da ultimare parcheggi pubblici e viabilità (normativa di riferimento: Piano Urbanistico Regionale e Legge Regionale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: attuazione della convenzione urbanistica del 26/10/2010 a rogito Notaio Ceroni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- escussione della fidejussione assicurativa da parte dell'Amministrazione Comunale
- oneri non quantificabili

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANTO STEFANO DI MAGRA VIA L.TAVILLA 29/A INT.19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTO STEFANO DI MAGRA Via L.Tavilla 29/A int.19, della superficie commerciale di **82,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appartamento al piano 2° e Sottotetto, in corso di costruzione, monolocale, composto al piano 2° da ingresso/disimpegno direttamente su soggiorno con angolo cottura, bagno e ampia terrazza coperta e tramite scala a giorno (da realizzare) si accede al piano 3° Sottotetto composto da tre locali e disimpegno, con destinazione urbanistica non abitabile (accessori non abitabili dell'abitazione).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e 3° Sottotetto, interno 19, ha un'altezza interna di 2,70 piano 2° e da ml 1,30 a ml 3 nel Sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 146 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via P.Nenni snc (ora Via L.Tavilla n°29/A int.19), piano: 2° - 3° (sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 27/11/2014 Pratica n. SP0144068 in atti dal 27/11/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 48031.1/2014)
Coerenze: ai lati con vano scala e androne comune, con il mappale 146 sub 53, aria su mappale 146 sub 103 su due lati, sotto con il mappale 146 sub 46 e sopra con l'aria.
categoria F3= UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (priva di dati censuari). Deriva: Foglio 3 Particella 146 Subalterno 6; Foglio 3 Particella 146 Subalterno 7; Foglio 3 Particella 313 Subalterno 2;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sarzana, Lerici, La Spezia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Portovenere, Golfo dei Poeti e 5 Terre, Musei La Spezia, litorale Marinella.

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|---------------------------|-------------|---------------------|
| aeroporto distante 65 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 0,5 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 2 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 1 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 9 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 2 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------|-------------|---------------------|
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

| | | |
|-------------------------|-------------|---------------------|
| stato di manutenzione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento al piano 2° e Sottotetto, in corso di costruzione, monolocale, composto al piano 2° da ingresso/disimpegno direttamente su soggiorno con angolo cottura, bagno e ampia terrazza coperta e tramite scala a giorno (da realizzare) si accede al piano Sottotetto composto da tre locali e disimpegno, con destinazione urbanistica non abitabile (accessori dell'abitazione). L'appartamento, dotato di ascensore condominiale e da una scala interna condominiale di accesso, risulta in corso di costruzione, da ultimare e precisamente sono da eseguire i pavimenti e rivestimenti, da realizzare/installare la scala a giorno di accesso al piano Sottotetto, i sanitari (compreso la fornitura), infissi interni ed esterni (in parte da sistemare) e completamento impianti tecnici (termico, elettrico ed idrico/fognario) e tinteggiatura finale. La superficie lorda abitabile commerciale dell'appartamento risulta di mq 37 (superficie abitabile) e di mq 62 (superficie non abitabile) circa mentre il terrazzo coperto risulta di mq 25 circa. L'appartamento, orientato a Sud-Est, risulta inserito in modesto condominio, costruito nell'anno 2010, formato da soli numero ventuno appartamenti, dotati da ampio passaggio androne comune e scala condominiale e dotato di due ingressi uno principale nel lato Est ed uno secondario nel lato Ovest. Il palazzo condominiale dove è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento, risulta posizionato in zona semicentrale, in zona tranquilla, lontana dal traffico della statale Cisa, nella periferia, a circa 500 metri del centro di S.Stefano di Magra. Le condizioni del palazzo risultano in stato mediocre di uso e manutenzione. L'impianto di riscaldamento risulta centralizzato, di tipo radiante. Le facciate dell'edificio condominiale risultano in scarso stato di uso e manutenzione, da riattare. Gli infissi interni delle finestre risultano in PVC di colore bianco, dotati di vetrocamera, con dotazione di tapparelle avvolgibili (da sistemare e riattare). La pavimentazione dell'appartamento risulta da realizzare così come il rivestimento nel bagno e cucina. Nel complesso l'appartamento si presenta inagibile, in corso di costruzione in discrete condizioni generali ma necessita di interventi edili e di finitura per renderlo abitabile. Il locale servizio igienico non è dotato di finestra ma da aspirazione forzata. La proprietà condominiale comune è costituita da DISIMPEGNI, VANO SCALE, ASCENSORE, LOCALE TECNICO E CORTE D'INGRESSO (BCNC sub 40) e CABINA ELETTRICA (BCNC sub 100). L'appartamento non è dotato di posto auto, ma nelle immediate vicinanze risultano numerosi parcheggi pubblici. Migliori dettagli e particolari dell'intera proprietà, anche in riferimento alle dimensioni dell'appartamento sono estrapolabili dalla planimetria di rilievo allegata alla presente relazione di perizia. Lo stato conservativo dell'immobile descritto è verificabile dall'allegata documentazione fotografica.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in da verificare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in servizio igienico realizzato in ceramica. rivestimento parziale, nella cucina risulta assente | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> ad un'anta battente realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: serratura blindata | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in asfalto | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle avvolgibili realizzate in PVC | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>plafoni:</i> realizzati in intonaco di cemento | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

infissi esterni: a due ante battenti realizzati in PVC
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. tinteggiatura da rivedere
pareti esterne: costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in da verificare , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento
scale: interna con rivestimento in marmo bianco comune di Carrara. scala comune

nella media 
 mediocre 

Delle Strutture:

copertura: ad una falda costruita in legno
strutture verticali: costruite in cemento armato
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato
travi: costruite in cemento armato
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
fondazioni: platea costruite in cemento armato

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

Degli Impianti:

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da ultimare
citofonico: audio a fili sottotraccia conformità: da ultimare
termico: radiante con alimentazione in metano i diffusori sono in da ultimare conformità: da ultimare
fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi pvc con recapito in collettore comunale conformità: da accertare
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da ultimare
ascensore: Oleodinamico conformità: conforme

mediocre 

mediocre 





nella media 

nella media 

mediocre 

mediocre 

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| abitazione | 37,00 | x | 100 % | = | 37,00 |
| superficie non abitabile | 62,00 | x | 60 % | = | 37,20 |
| terrazza coperta | 25,00 | x | 35 % | = | 8,75 |
| Totale: | 124,00 | | | | 82,95 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: appartamento posto al piano primo composto di 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali oltre accessori

Indirizzo: Stefano di Magra (SP), Via Tavilla n. 29/A (appartamento nello stesso stabile e piano)

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.857,14 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio (OMI)

Descrizione: Abitazioni di tipo civile

Indirizzo: Centrale/SANTO STEFANO DI MAGRA CENTRO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene equo adottare quale criterio di stima, viste le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, il metodo comparativo in base al valore di mercato da riferirsi alla superficie commerciale lorda dell'unità a metro quadrato, calcolata, per il fabbricato, al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50,00 di spessore per le pareti perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25). Lo spessore di alcune murature dove non è stato possibile accedere è stato stimato. Le superfici esposte in perizia sono arrotondate al metro quadrato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate, nonché della superficie, della disposizione interna e della destinazione d'uso, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, della eventuale presenza di difformità urbanistiche, ed altri parametri esposti, si determina un valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale lorda di Euro 1.800,00 per la piena ed intera proprietà. Ma tenuto anche conto che l'appartamento risulta da ultimare, e che i lavori ancora da completare sono configurabili nella percentuale del 38% circa, si ritiene di applicare un deprezzamento di coefficiente di abbattimento di 0,62, quindi € 1.800,00/mq x 0,62 = € 1.116,00/mq

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di S.Stefano di Magra per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima con riferimento a quelli ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazioni simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Inoltre si è tenuto conto delle mie precedenti stime eseguite per immobili equivalenti siti nella

zona.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in oggetto:Centrale/SANTO STEFANO DI MAGRA CENTRO -----Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, per le superfici residenziali in stato normale di tipo civile mette un importo minimo di € 1.300/mq (di superficie commerciale lorda) ed un importo massimo di € 1.900/mq (prezzo medio di € 1.600/mq).

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il perito ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- della vetustà del fabbricato;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile (appartamento da ultimare);
- dell'esposizione;
- del livello di piano 2° ed ultimo;
- della dotazione e stato degli impianti tecnologici;
- della dotazione impianto di riscaldamento centralizzato;
- della posizione in periferia centro città;
- della condizione di appartamento posto in condominio di buona costruzione architettonica;
- della mancanza di posto auto privato;
- dell'accessibilità in generale e possibilità di parcheggio pubblico nelle vicinanze;
- dell'ampiezza dei vani, la loro luminosità e finitura;
- del mancato adempimento della convenzione edilizia datata 26/05/2010 stipulata con l'Amministrazione Comunale, la quale prevedeva l'esecuzione di opere pubbliche a scomputo degli oneri (per questo il CTU ha ritenuto di applicare una riduzione del 6% a garanzia di eventuali vizi);
- della richiesta di mercato di immobili simili nella zona e grado di appetibilità del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 82,95 | x | 1.116,00 | = | 92.572,20 |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 92.572,20 |
|--|--------------------|

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 92.572,20 |
|---|--------------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia estimativa utilizzata per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento è quella riferita al Valore di Mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

La valutazione è stata effettuata con il metodo Comparativo Monoparametrico, in base al prezzo medio e successivamente confrontata con il metodo MCA. La stima monoparametrica si fonda sul confronto con beni analoghi, situati nella stessa zona e commercializzati in epoca recente.

Il procedimento si elabora nel reperimento dei dati relativi al prezzo di mercato di fabbricati o porzioni di fabbricato analoghi a quello oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare si può determinare attraverso il suo inserimento nella scala formata da prezzi noti di beni analoghi.

Nel procedimento di stima, è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione per poterla poi comparare con quella di valore noto.

In assenza di una banca dati ufficiale sui contratti stipulati nell'arco dell'ultimo anno, si fa riferimento alle offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente ridimensionate, e si confrontano i dati con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) ed il Borsino Immobiliare.

Il perito ha adottato, per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, il criterio di stima analitico comparativa. La stima del valore di mercato si è basata pertanto sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei suoi accessori, sulla base della posizione ed esposizione geografica, superfici di utilizzo e relative caratteristiche costruttive e di conservazione. L'immobile è stato pertanto paragonato ad altri aventi caratteristiche simili o riconducibili ad esso compravenduti nella zona o in zone collinari simili. L'analisi di mercato ha riguardato sia immobili di nuova costruzione che fabbricati meno recenti. Lo scrivente ha quindi visionato annunci immobiliari su siti internet dedicati ed interpellato agenti immobiliari. Le ricerche svolte hanno permesso di prendere coscienza di una casistica ritenuta ampia e soddisfacente che ha permesso di estrapolare il giusto giudizio di stima dell'immobile in oggetto. Quanto sopra è stato poi riscontrato con le informazioni reperite presso altre fonti di valutazione come L'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare). Poichè i dati assunti sono risultati sostanzialmente concordi il CTU ha ritenuto di poter proporre la presente valutazione ritenendo che essa possa essere considerata corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto il prezzo stimato ed identificato in perizia come valore di mercato si riferisce all'immobile nel suo stato di consistenza alla data di perizia. Il prezzo finale risultante dalla stima ha naturalmente tenuto in considerazione la difficile congiuntura economica che il mercato immobiliare sta attraversando da ormai dieci anni con previsioni non ottimistiche per il prossimo futuro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di SARZANA, ufficio tecnico di Santo Stefano di Magra, agenzie: Sarzana e Val di Magra, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: FIMMA - Siti Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 82,95 | 0,00 | 92.572,20 | 92.572,20 |
| | | | | 92.572,20 € | 92.572,20 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il CTU ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia divisibile in quanto formato da una sola cucina, un solo servizio igienico e con una sola entrata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 13.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 79.572,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **6%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 4.774,33

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 797,87

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 74.000,00

data 15/11/2024

il tecnico incaricato
Geom. Marco Galletto