

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE DI PISA (CP n.33/17)
CONCORDATO PREVENTIVO

[REDACTED]



**PERIZIA ESTIMATIVA
DEFINITIVA**

Pisa, 5 novembre 2018

[REDACTED]



TRIBUNALE DI PISA (C.P. 33/17)

Concordato Preventivo

██

* * * * *

L'ing. ██████████ e l'ing. ██████████, consulenti tecnici d'ufficio,

all'Ill.mo ██████████

* * * * *

Nella procedura predetta la S.V. Ill.ma nominava CTU in data 24/04/2018, per la valutazione degli immobili, i sottoscritti ing. ██████████ e ing. ██████████, che prestavano il giuramento di rito in data 03/05/18.

Il giudice assegnava 180 gg per la presentazione della perizia definitiva.

In data 23/10/2018 veniva concessa proroga alla consegna definitiva su istanza dei CTU con l'accordo del commissario giudiziale al 08/11/2018.

In data 02/08/2018, nei tempi prescritti è stata depositata la perizia di stima sommaria del valore degli immobili.

Gli adempimenti espletati ed i dati desunti nel corso dei sopralluoghi e di altre indagini effettuate nella zona, presso i competenti uffici pubblici (Agenzia delle Entrate, Comune di Pisa, Provincia di Pisa, Parco di Migliarino e San Rossore), presso Agenzie Immobiliari ed alcuni tecnici locali, oltre che con i colloqui con vari Funzionari degli enti citati, unitamente alla determinazione del valore del complesso immobiliare, costituiscono l'oggetto della presente relazione in cui sono formulate le risposte puntuali a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo G.E. e dal Commissario Giudiziale.

RELAZIONE

Premessa

Oggetto della perizia è il compendio immobiliare di proprietà (in parte piena ed in parte superficiaria) della ██████████

██



I valori delle opere portuali sono riferiti allo stato dei luoghi ed a quello autorizzativo accertato, mentre quelli delle aree edificabili waterfront si sono determinati assumendo come riferimento le potenzialità edificatorie fissate/disciplinate dal Piano di Recupero approvato nel 2006 e dalla Convenzione sottoscritta nel 2007, oltre che dai successivi aggiornamenti.

Quesito n.1- Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del proponente il concordato e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione della domanda di concordato preventivo.

I beni in oggetto (ved. descrizione dettagliata riportata nella risposta al quesito n.2) **sono intestati nel Catasto a nome della società proponente il concordato e sono di sua proprietà.**

Difatti, le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione della domanda di concordato preventivo, esplicitate nel seguito, hanno consentito di accertarne la provenienza e la titolarità.

Provenienza e titolarità del diritto di proprietà piena e/o superficiaria

- 1) Alla data del 01/01/1996 i beni in oggetto (con esclusione delle aree del demanio marittimo), unitamente a maggior consistenza, erano di proprietà esclusiva della [REDACTED] a cui erano pervenuti in data 25/07/1991 dalla [REDACTED] in forza di atto ai rogiti del notaio [REDACTED] rep.74598/10950 trascritto il 12/08/1991 al n.7239 reg. part.
- 2) Nota di trascrizione n.348 reg. part. e n.428 reg. gen. del 14/01/1998 del verbale di assemblea dell'atto ai rogiti del notaio [REDACTED] rep.132639 del 15/12/1997 con cui venne deliberato il trasferimento della sede sociale da [REDACTED] [REDACTED], precisando gli immobili ad essa conferiti (n.146 immobili censiti al C.T. ed al C.F. del Comune di Pisa) - (ved. all. 1b₁).



- 3) Nota di trascrizione n.5828 reg. part. e n.93511 reg. gen. del 16/06/2000 della scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] in data 07/06/2000 rep.200790 con cui venne alienato alla società [REDACTED] dalla [REDACTED] [REDACTED] il terreno censito al C.T. di Pisa nel F.20 dal mapp.228 di 4.000 mq (ved. all. 1b₂).
- 4) Nota di trascrizione n.17159 reg. part. e n.27863 reg. gen. del 23/12/2008 dell'atto di fusione di società per incorporazione ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 17/12/2008 rep. 31372/5162 con cui la società per azioni con unico socio [REDACTED] [REDACTED] venne fusa mediante incorporazione nella società a responsabilità [REDACTED] [REDACTED] originando la [REDACTED], alla quale venne trasferita la piena proprietà di n.114 immobili censiti al C.T. ed al C.F. del Comune di Pisa (ved. all. 1b₃).
- 5) Nota di trascrizione n.3938 reg. part. e n.6260 reg. gen. del 13/03/2009 del verbale di assemblea dei soci ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 26/03/2009 rep. 31799/5425 con cui venne deliberata la trasformazione della società a responsabilità limitata in quella di società per azioni, che assunse il nome di [REDACTED], oltre al conferimento ad essa di tutti gli immobili della [REDACTED] (n.114 immobili censiti al C.T. ed al C.F. del Comune di Pisa) - (ved. all. 1b₄).
- 6) Concessione demaniale marittima disciplinata dall'atto ai rogiti della Dr. [REDACTED] (Segretario Generale del Comune di Pisa) rep.55362/252 del 17/05/2010 registrato a Pisa il 26/05/2010 al n.133 serie 1. Con questo atto il Comune di Pisa, nella sua esclusiva qualità di Ente titolare delle funzioni amministrative sul Demanio Marittimo, concede alla [REDACTED]: la temporanea occupazione e l'uso delle aree demaniali marittime per 50 anni. Dette aree aventi superficie



complessiva di **55.438,19** mq sono censite in prevalenza al Catasto Terreni di Pisa nel F. 61 dalle particelle 1, 3, 219, 222 e 223, mentre, una parte limitata (alcune zone di mare) non sono censite catastalmente. La concessione è stata assentita per consentire la costruzione e la gestione di un porto turistico che si sviluppa prevalentemente su area privata di proprietà della stessa [REDACTED] e che interesserà le aree demaniali marittime per circa 35.571,57 mq a terra e 19.866,62 mq di specchio d'acqua (ved. all. 1c₂).

7) Nota di trascrizione n.2329 reg. part. e n.3265 reg. gen. del 28/02/2012 dell'atto ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 24/02/2012 rep. 35895/8102 con cui, in conformità al verbale di assemblea dei soci ai rogiti dello stesso notaio in data 06/12/2011 rep.35594/7880 –reg. a Pisa in data 07/12/2011 al n.8641/serie 1/T, vennero deliberate la scissione della società e la creazione di una nuova società denominata [REDACTED] a cui vennero conferiti vari immobili in proprietà esclusiva (ved. all. 1b₅).

8) Note di trascrizioni varie relative alle alienazioni di posti barca + UMI 14a
(preliminare)

8.1) Nota di trascrizione n.2522 reg. part. e n.3683 reg. gen. del 08/03/2013 atto [REDACTED] rep. 37378/8859 del 01/03/2013 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 345.

8.2) Nota di trascrizione n.3062 reg. part. e n.4475 reg. gen. del 22/03/2013 atto [REDACTED] rep. 37425/8892 del 15/03/2013 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 347.

8.3) Nota di trascrizione n.4367 reg. part. e n.6334 reg. gen. del 02/05/2013 atto [REDACTED] rep. 37558/8976 del 22/04/2013 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 346.



- 8.4) Nota di trascrizione n.4369 reg. part. e n.6339 reg. gen. del 02/05/2013 atto [REDACTED] rep. 37568/8985 del 26/04/2013 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 66.
- 8.5) Nota di trascrizione n.4681 reg. part. e n.6804 reg. gen. del 13/05/2013 atto [REDACTED] rep. 19720/9485 del 06/05/2013 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 37.
- 8.6) Nota di trascrizione n.4808 reg. part. e n.6986 reg. gen. del 17/05/2013 atto [REDACTED] rep. 37619/9025 del 13/05/2013 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 148.
- 8.7) Nota di trascrizione n.5258 reg. part. e n.7603 reg. gen. del 24/05/2013 atto [REDACTED] rep. 3015/2380 del 22/05/2013 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 61.
- 8.8) Nota di trascrizione n.5450 reg. part. e n.7920 reg. gen. del 31/05/2013 atto [REDACTED] rep. 37653/9045 del 22/05/2013 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 101.
- 8.9) Nota di trascrizione n.6090 reg. part. e n.8803 reg. gen. del 14/06/2013 atto [REDACTED] rep. 37730/9085 del 05/06/2013 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 142.
- 8.10) Nota di trascrizione n.6091 reg. part. e n.8804 reg. gen. del 14/06/2013 atto [REDACTED] rep. 37741/9094 del 10/06/2013 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 227.
- 8.11) Nota di trascrizione n.6531 reg. part. e n.9509 reg. gen. del 28/06/2013 atto [REDACTED] rep. 37768/9107 del 19/06/2013 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 115.
- 8.12) Nota di trascrizione n.6532 reg. part. e n.9510 reg. gen. del 28/06/2013 atto [REDACTED]



- 8.45) Nota di trascrizione n.12590 reg. part. e n.17870 reg. gen. del 06/12/2013 atto [REDACTED] rep. 58072/29070 del 02/12/2013 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 129.
- 8.46) Nota di trascrizione n.12780 reg. part. e n.18178 reg. gen. del 13/12/2013 atto [REDACTED] rep. 38360/9518 del 04/12/2013 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 355.
- 8.47) Nota di trascrizione n.13530 reg. part. e n.19232 reg. gen. del 31/12/2013 atto [REDACTED] rep. 38472/9584 del 23/12/2013 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 245.
- 8.48) Nota di trascrizione n.3007 reg. part. e n.4057 reg. gen. del 21/03/2014 atto [REDACTED] rep. 38713/9737 del 13/03/2014 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 361.
- 8.49) Nota di trascrizione n.3266 reg. part. e n.4369 reg. gen. del 24/03/2014 atto [REDACTED] rep. 74560/23239 del 03/03/2014 con cui la [REDACTED] vende il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 dal mapp.238 sub 76.
- 8.50) Nota di trascrizione n.5310 reg. part. e n.7160 reg. gen. del 14/05/2014 dell'atto ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 07/05/2014 rep.9070/5108 con cui perviene dalla [REDACTED] a [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2) il posto barca censito al C.F. di Pisa nel F.61 da: mapp. 238 sub 264 (D/8). Detta unità è derivata dalla soppressione dei mapp. 2- 20- 23- 26- 29- 30- 36- 82- 119- 142- 143- 144- 145- 153- 156- 157- 158 159- 238 del F.61 (ved. all. 1b₇).
- 8.51) Nota di trascrizione n.11814 reg. part. e n.17171 reg. gen. del 24/11/2014 del preliminare di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] rep. 59474/29956 del 23/11/2015 avente per oggetto **la villa Romboli (Umi 14a)** –ved. p.to 9o.
- 8.52) Nota di trascrizione n.18683 reg. part. e n.12583 reg. gen. del 20/07/2016 atto



40.000. Il contratto definitivo sarebbe dovuto essere stipulato entro il 31 dicembre 2011, contratto definitivo che non è mai stato stipulato (prod. n. 27). Il contratto preliminare è stato ceduto da [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED]. con contratto 21 febbraio 2014 (prod. n. 28);

9.d) il 21 ottobre 2010 contratto preliminare registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa il 2 novembre 2010 con [REDACTED] avente ad oggetto il **Posto Barca M/5** al prezzo di compravendita di Euro 145.000, di cui Euro 29.000 versati al momento della stipula del preliminare a titolo di caparra confirmatoria (prod. n. 29). Con atto integrativo del 6 agosto 2014 non registrato è stato concesso il diritto di opzione al sig. [REDACTED] per l'acquisto di un posto auto al prezzo di Euro 20.000 (prod. n. 30). Sul corrispettivo pattuito è stato corrisposto l'acconto di Euro 130.000 e il promittente acquirente è in attesa di stipulare l'atto definitivo;

9.e) il 10 marzo 2010 contratto preliminare registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa il 22 marzo 2010 con [REDACTED] avente ad oggetto il **Posto Barca F/29** al prezzo di compravendita di Euro 138.000, di cui Euro 27.600 versati al momento della stipula del preliminare a titolo di caparra confirmatoria, oltre altri acconti per complessivi Euro 55.200. Il contratto definitivo, mai concluso, avrebbe dovuto essere stipulato entro il 31 dicembre 2011 (prod. n. 31);

9.f) il 17 febbraio 2010 contratto preliminare registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa il 5 marzo 2010 con [REDACTED] avente ad oggetto il **Posto Barca M/19** al prezzo di compravendita di Euro 200.000, di cui Euro 40.000 versati al momento della stipula del preliminare a titolo di caparra confirmatoria, oltre altri acconti per complessivi Euro 80.000. Il contratto definitivo, mai concluso, avrebbe dovuto essere stipulato entro il 31 dicembre 2011 (prod. n. 32);



9.j) il 23 marzo 2010 contratto preliminare registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Pisa il 9 aprile 2010 con [REDACTED] avente ad oggetto il **Posto Barca P6/18** al prezzo di compravendita di Euro 135.000, di cui Euro 27.000 versati al momento della stipula del preliminare a titolo di caparra confirmatoria. Il contratto definitivo, mai concluso, avrebbe dovuto essere stipulato entro il 31 dicembre 2011 (prod. n. 37).

9.k) il 23 marzo 2010 contratto preliminare registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Pisa il 9 aprile 2010 con [REDACTED] avente ad oggetto il **Posto Barca P6/19** al prezzo di compravendita di Euro 130.000, di cui Euro 26.000 versati al momento della stipula del preliminare a titolo di caparra confirmatoria, oltre altri acconti per complessivi Euro 106.000. Il contratto definitivo, mai concluso, avrebbe dovuto essere stipulato entro il 31 dicembre 2011 (prod. n. 38). A seguito di un accordo transattivo non rispettato (prod. n. 39) [REDACTED], ha ottenuto dal Tribunale di Pisa il decreto ingiuntivo, ha iniziato l’azione esecutiva e depositato istanza per la dichiarazione di fallimento: il credito vantato è pari a Euro 221.313, comprensivo di interessi al 21 febbraio 2018, oltre a 13.370, per spese legali liquidate;

9.l) il 24 maggio 2010 contratto preliminare non registrato con [REDACTED] avente ad oggetto **2 posti auto** (da realizzarsi) adiacenti ai Posti Barca E25 ed E26 al prezzo di compravendita di Euro 40.000, di cui Euro 20.000 versati al momento della stipula del preliminare a titolo di caparra confirmatoria. Il contratto definitivo, mai concluso, avrebbe dovuto essere stipulato entro il 31 dicembre 2016 (prod. n. 40);

9.m) il 18 ottobre 2010 contratto preliminare registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Pisa il 2 novembre 2010 con [REDACTED] avente ad oggetto il **Posto Barca**

F/2 al prezzo di compravendita di Euro 170.000, di cui Euro 34.000 versati al momento della stipula del preliminare a titolo di caparra confirmatoria, oltre altri acconti per complessivi Euro 68.000. Il contratto definitivo, mai concluso, avrebbe dovuto essere stipulato entro il 31 marzo 2012 (prod. n. 36);

9.n) il 10 ottobre 2016 contratto preliminare sospensivamente condizionato inter alia alla sottoscrizione di un accordo di ristrutturazione asseverato ex art. 182bis l.f. e alla liberazione delle ipoteche, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Prato il 24 ottobre 2016 con ██████████ avente ad oggetto la **UMI 1** di complessivi mq. 2.210,80 al prezzo di compravendita di Euro 2.950.000. Il contratto definitivo, mai concluso, avrebbe dovuto essere stipulato entro il 20 luglio 2017 (prod. n. 41). Non essendosi verificate le condizioni il contratto è privo di effetto;

9.o) il 23 novembre 2015 contratto preliminare sospensivamente condizionato inter alia alla sottoscrizione di un accordo di ristrutturazione asseverato ex art. 182bis l.f. e alla liberazione delle ipoteche, a rogito Notaio ██████████ con ██████████ ██████████ avente ad oggetto il fabbricato "**Villa Romboli**" al prezzo di compravendita di Euro 330.000, di cui Euro 95.000 versati al momento della stipula del preliminare a titolo di caparra confirmatoria. Il contratto definitivo, mai concluso, avrebbe dovuto essere stipulato entro il 31 marzo 2016 (prod. n. 42).

* * * * *

Quesito n.2- *Descriva il/i bene/i , individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi necessari per l'eventuale alienazione degli immobili; alleggi inoltre l'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive.

Le descrizioni delle opere portuali sono riferite allo stato dei luoghi ed a quello autorizzativo accertato, mentre per le aree edificabili waterfront si sono assunti come riferimento, oltre allo stato di fatto, le potenzialità edificatorie fissate/disciplinate dal



Piano di Recupero approvato nel 2006 e dalla Convenzione sottoscritta nel 2007, oltre che dai successivi aggiornamenti.

Descrizione compendio immobiliare

Il compendio immobiliare interessato dalla procedura è costituito dal porto di Marina di Pisa, realizzato in parte su aree di proprietà della ██████████ ed in parte su aree demaniali (in forza di concessione stipulata nel 2010) e/o di terzi, oltre che da contigue aree edificabili che attualmente sono parzialmente occupate da opere provvisorie che devono essere rimosse.

Il Porto è costituito da:

- avamporto, ricavato all'interno della sagoma delle opere di difesa del litorale di Marina di Pisa, che presenta l'imboccatura di ingresso lato mare ed indipendente dalla foce del fiume Arno.
- Pontili con struttura in c.a. e fondazioni su pali prefabbricati in c.a., con esclusione dei due pontili iniziali nella zona Ovest che sono galleggianti. Gli impalcati dei pontili, che presentano sui due lati cunicoli ispezionabili per consentire il passaggio delle reti impiantistiche, sono completati da: pannelli in legno per garantire una idonea superficie pedonale; bitte e anelloni di ormeggio, scalette alla marinara e golfari in acciaio inox.
- Posti barca di varie dimensioni e classi (dalla classe II- L=8 m alla classe XII - L=45/50m), che in prevalenza (n.266 residuati dopo l'avvenuta alienazione di n.55 posti barca) ricadono in aree di piena proprietà della società ██████████ ed in parte limitata (n.32) ricadono parzialmente (n.18) o totalmente (n.14) in area demaniale e di questi la società ██████████ ne detiene la proprietà superficiaria temporanea sino al 2060, in forza della Concessione Demaniale sottoscritta nel 2010; infine, si evidenzia che un posto barca è di piena proprietà del



Demanio Marittimo.

La tipologia dei citati posti barca è riepilogata nelle due seguenti tabelle:

TIPOLOGIA POSTI BARCA - PIENA PROPRIETA'			
	CLASSE	L [M]	N°
	II	8	42
	III	10	72
	IV	12	65
	IV a	13.5	6
	V	15	29
	V a	16	17
	VI	18	9
	VI a	20	6
	VII a	24	14
	VIII	25	4
	IX	30	2
	totale		266

TIPOLOGIA POSTI BARCA PROPRIETA' SUPERF.				
CLASSE	L [M]	N°	intera sup.	in parte
II	8	1	1	-
III	10	1	1	-
IV	12	16	8	8
VI	18	1	1	-
VII	22	1	-	1
VIII a	27	6	3	3
IX	30	2	-	2
X	35	2	-	2
XII	45/50	2	-	2
	totale		32	18

-Molo nord costituito da: banchina situata in fregio alla riva sinistra del fiume Arno che prosegue sulla direttrice di Viale D'Annunzio e presenta una passeggiata pedonale rialzata (posta a quota +4.15 m) il cui percorso, inserito nel verde ed attrezzato con sedute in acciaio corten, si sviluppa sul corpo di fabbrica in cui sono ubicati l'autorimessa con n.294 posti auto, tre isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, locali tecnici e due blocchi di servizi igienici, (Il loro posizionamento è stato studiato in modo tale che la distanza del gruppo bagno dal posto barca più lontano non superi i 250 m.) oltre alla testata ovest del molo in cui sono posizionati la torre di controllo e tre locali artigianali.

A servizio dell'area vi sono 4 cabine elettriche di trasformazione, due sono ubicate lungo il molo Nord, una nella piazza Sud, la quarta provvisoriamente è posto sul sedime dell'area UMI 14b.



-Banchina est, costituente la prosecuzione pedonale di Via Maiorca, che presenta nella zona Nord la banchina con l'obelisco ed a Sud la banchina Maiorca.

-Banchina sud corrente parallelamente alla via Barbolani e su cui si innestano il ponte di collegamento con il fortino e due pontili fissi. Sulla banchina del fortino, che è accessoriata per consentire l'attracco su tutti i lati, sono stati realizzati con strutture leggere in legno ed alluminio+vetro: un ristorante-bar ed un chiosco per la distribuzione dei gelati, porticati e ampio giardino. Su detta area del fortino, che corrisponde alla UMI 11 il PdR consente l'edificazione di un fabbricato di due piani con superficie utile lorda complessiva pari a 2.423,68 mq.

-Molo sud e banchina ovest che delimitano lo spazio denominato Piazza del Porto. In dette zone sono stati realizzati 15 box auto chiusi.

Si ribadisce che i posti barca, i moli, la banchina sud ed il fortino ricadono in prevalenza in aree di proprietà della ██████████; il molo sud, la banchina ovest, l'avamposto e la parte prevalente del molo nord, oltre a porzioni di alcuni pontili e posti barca, ricadono in aree demaniali; mentre, la banchina est (via Maiorca) è su area di proprietà della Provincia di Pisa.

Le aree edificabili, denominate aree **waterfront**, per il PdR ex-Motofides (2006) dovrebbero consentire la realizzazione delle seguenti unità minime di intervento:

-**UMI 1 e 3** costituite da edifici residenziali (22 e 56 appartamenti) a due o tre piani fuori terra, con piastra commerciale al piano terra e seminterrato costituito dai parcheggi pertinenziali delle residenze, del commerciale e parcheggi privati di standard portuale (previsti 57 box e 144 posti auto). In dettaglio, sulle aree su cui sono previsti tali opere e che allo stato attuale sono terreni incolti, il Piano di Recupero consente la realizzazione delle seguenti superfici utili lorde:

UMI 1 – residenziale 1.454, 80 mq; commerciale 756 mq;



UMI 3 – residenziale 3.775,80 mq; commerciale 2.037 mq; artigianale 795 mq.

-**UMI 9** (a-b-c-d) costituite da edifici residenziali (n.62 appartamenti) a due o tre piani fuori terra, con piastra commerciale al piano terra, parcheggi pertinenziali delle residenze e del commerciale oltre ai parcheggi privati dello standard portuale al piano seminterrato,. In dettaglio, sulle aree su cui sono previsti tali opere e che allo stato attuale sono adibite a verde, parcheggi e percorsi pedonali, il Piano di Recupero consente la realizzazione delle seguenti superfici utili lorde:

UMI 9a – residenziale 1.472,30 mq;

UMI 9b – residenziale 1.273,60 mq; commerciale 272,00 mq;

UMI 9c – residenziale 588,90 mq; commerciale 1.518,00 mq;

UMI 9d – residenziale 919,90 mq; commerciale 384,00 mq.

-**UMI 14** (a–b) costituite da due edifici storici presenti sull'area (Villa Romboli e Casa Ceccherini attualmente in fase di avanzato degrado) e dalle relative aree di pertinenza per cui il PdR prevede interventi di recupero e adeguamento alle nuove funzioni previste dal Piano "Servizi e Funzioni Miste". Le superfici utili lorde risultano:

UMI 14a – servizi/funzioni miste 275,00 mq;

UMI 14b – servizi/funzioni miste 448,00 mq.

Confini: fiume Arno, mare Tirreno, Via Barbolani e proprietà Boccadarno Village, ssa.

Dati catastali

Si riportano i dati catastali attuali rilevabili dalle visure acquisite (visure attuali e storiche aggiornate al mese di ottobre 2018) evidenziando che:

-la maggior parte delle particelle catastali su cui sono state realizzate opere o su cui sono previste dal Piano di Recupero hanno subito modifiche di classe e superficie;



- molte aree sono accatastate come F1, F3 o F4 (aree urbane, edifici in corso di costruzione, edifici in corso di definizione);
- alcuni terreni di proprietà della società sono stati trasformati in enti urbani senza completare l'iter di variazione al Catasto Fabbricati e quindi non essendo intestati ad alcuna ditta catastale non compaiono nelle visure e sono reperibili solo nel Catasto Terreni come enti urbani e come tali non intestati (C.T. F.66 mapp. 343-344-347-354-355-358-359-360);
- le uniche particelle correttamente censite sono quelle costituenti i pontili ed i posti barca (sia di piena proprietà sia di proprietà superficiaria); difatti, sono identificate e rappresentate ritualmente.

Risulta quindi evidente che per una corretta individuazione delle proprietà sono necessari molteplici aggiornamenti catastali che vengono descritti compiutamente nella risposta al quesito n.8 e che saranno effettuati, qualora richiesto dal Commissario Giudiziale, solo nel caso in cui il tecnico di fiducia della ██████████, attualmente incaricato dalla stessa Società, non provvedesse in merito.

A) Beni immobili di proprietà di ██████████

1) Catasto Fabbricati del Comune di Pisa

a) F. 66

- mapp. 25 sub 8, categ. F/4;
- mapp. 330 categ. F/4;
- mapp. 348 categ. F/1 – area urbana di 4 mq;

b) F. 61 (all 2.d-2.e)

- mapp. 238 sub 12, piano T, categ. D/8, rendita € 2.340,00;
- mapp. 238 sub 14, piano T, categ. D/8, rendita € 3.432,00;
- mapp. 238 sub 18, piano T, categ. D/8, rendita € 3.432,00;
- mapp. 238 sub 32, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 34, piano T, categ. D/8, rendita € 2.158,00;
- mapp. 238 sub 36, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 41, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00;
- mapp. 238 sub 42, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00;
- mapp. 238 sub 44, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00;



- mapp. 238 sub 98, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
- mapp. 238 sub 99, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
- mapp. 238 sub 104, piano T, categ. D/8, rendita € 1.690,00;
- mapp. 238 sub 109, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 110, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 114, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 116, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
- mapp. 238 sub 118, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
- mapp. 238 sub 119, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
- mapp. 238 sub 121, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
- mapp. 238 sub 122, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
- mapp. 238 sub 123, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
- mapp. 238 sub 124, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
- mapp. 238 sub 125, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
- mapp. 238 sub 126, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
- mapp. 238 sub 127, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
- mapp. 238 sub 128, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00;
- mapp. 238 sub 130, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00;
- mapp. 238 sub 131, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00;
- mapp. 238 sub 133, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00;
- mapp. 238 sub 134, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00;
- mapp. 238 sub 140, piano T, categ. D/8, rendita € 2.340,00;
- mapp. 238 sub 141, piano T, categ. D/8, rendita € 2.340,00;
- mapp. 238 sub 143, piano T, categ. D/8, rendita € 2.340,00;
- mapp. 238 sub 144, piano T, categ. D/8, rendita € 2.340,00;
- mapp. 238 sub 145, piano T, categ. D/8, rendita € 2.340,00;
- mapp. 238 sub 146, piano T, categ. D/8, rendita € 2.340,00;
- mapp. 238 sub 147, piano T, categ. D/8, rendita € 2.340,00;
- mapp. 238 sub 149, piano T, categ. D/8, rendita € 2.834,00;
- mapp. 238 sub 150, piano T, categ. D/8, rendita € 3.432,00;
- mapp. 238 sub 151, piano T, categ. D/8, rendita € 3.432,00;
- mapp. 238 sub 155, piano T, categ. D/8, rendita € 4.862,00;
- mapp. 238 sub 156, piano T, categ. D/8, rendita € 4.862,00;
- mapp. 238 sub 157, piano T, categ. D/8, rendita € 4.862,00;
- mapp. 238 sub 158, piano T, categ. D/8, rendita € 4.862,00;
- mapp. 238 sub 159, piano T, categ. D/8, rendita € 4.862,00;
- mapp. 238 sub 160, piano T, categ. D/8, rendita € 4.862,00;
- mapp. 238 sub 161, piano T, categ. D/8, rendita € 4.862,00;
- mapp. 238 sub 162, piano T, categ. D/8, rendita € 4.862,00;
- mapp. 238 sub 163, piano T, categ. D/8, rendita € 4.862,00;
- mapp. 238 sub 164, piano T, categ. D/8, rendita € 4.862,00;
- mapp. 238 sub 165, piano T, categ. D/8, rendita € 4.862,00;
- mapp. 238 sub 166, piano T, categ. D/8, rendita € 4.862,00;



-mapp. 238 sub 167, piano T, categ. D/8, rendita € 4.862,00;
-mapp. 238 sub 168, piano T, categ. D/8, rendita € 4.862,00;
-mapp. 238 sub 169, piano T, categ. D/8, rendita € 2.340,00;
-mapp. 238 sub 170, piano T, categ. D/8, rendita € 5.330,00;
-mapp. 238 sub 171, piano T, categ. D/8, rendita € 5.330,00;
-mapp. 238 sub 172, piano T, categ. D/8, rendita € 5.330,00;
-mapp. 238 sub 173, piano T, categ. D/8, rendita € 5.330,00;
-mapp. 238 sub 174, piano T, categ. D/8, rendita € 6.578,00;
-mapp. 238 sub 175, piano T, categ. D/8, rendita € 6.578,00;
-mapp. 238 sub 176, piano T, categ. D/8, rendita € 5.668,00;¹
-mapp. 238 sub 177, piano T, categ. D/8, rendita € 8.554,00;²
-mapp. 238 sub 178, piano T, categ. D/8, rendita € 7.748,00;³
-mapp. 238 sub 179, piano T, categ. D/8, rendita € 6.968,00;⁴
-mapp. 238 sub 180, piano T, categ. D/8, rendita € 11.206,00;⁵
-mapp. 238 sub 181, piano T, categ. D/8, rendita € 3.328,00;⁶
-mapp. 238 sub 182, piano T, categ. D/8, rendita € 1.742,00;⁷
-mapp. 238 sub 183, piano T, categ. D/8, rendita € 312,00;⁸
-mapp. 238 sub 184, piano T, categ. D/8, rendita € 26,00;⁹
-mapp. 238 sub 185, piano T, categ. D/8, rendita € 260,00;¹⁰
-mapp. 238 sub 186, piano T, categ. D/8, rendita € 2.834,00;
-mapp. 238 sub 187, piano T, categ. D/8, rendita € 2.834,00;
-mapp. 238 sub 188, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00;
-mapp. 238 sub 189, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00;
-mapp. 238 sub 190, piano T, categ. D/8, rendita € 1.690,00;
-mapp. 238 sub 191, piano T, categ. D/8, rendita € 1.690,00;
-mapp. 238 sub 192, piano T, categ. D/8, rendita € 1.690,00;
-mapp. 238 sub 193, piano T, categ. D/8, rendita € 1.326,00;¹¹
-mapp. 238 sub 194, piano T, categ. D/8, rendita € 650,00;¹²
-mapp. 238 sub 195, piano T, categ. D/8, rendita € 26,00;¹³
-mapp. 238 sub 196, piano T, categ. D/8, rendita € 962,00;¹⁴
-mapp. 238 sub 197, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 198, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 199, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 200, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 201, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 202, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 203, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 204, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 205, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 206, piano T, categ. D/8, rendita € 1.144,00;¹⁵
-mapp. 238 sub 207, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 208, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 209, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;



-mapp. 238 sub 255, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 256, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 257, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 258, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 259, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 260, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 261, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 262, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 263, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 265, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 266, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 267, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 268, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 269, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 270, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 271, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 272, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 273, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 274, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 275, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 276, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 277, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 278, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 279, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 280, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 281, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
-mapp. 238 sub 282, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 284, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 285, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
-mapp. 238 sub 286, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
-mapp. 238 sub 287, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
-mapp. 238 sub 288, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
-mapp. 238 sub 289, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
-mapp. 238 sub 290, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
-mapp. 238 sub 291, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
-mapp. 238 sub 292, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
-mapp. 238 sub 293, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
-mapp. 238 sub 294, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
-mapp. 238 sub 295, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
-mapp. 238 sub 296, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
-mapp. 238 sub 297, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
-mapp. 238 sub 298, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;



- mapp. 238 sub 299, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 300, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 301, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 302, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 303, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 304, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 305, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 306, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 311, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 312, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 313, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 314, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 315, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 316, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 317, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 318, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 319, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 320, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 321, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 322, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 323, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 324, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 325, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 326, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 327, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 328, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 329, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 330, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 331, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;
- mapp. 238 sub 332, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 333, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 334, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 335, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 336, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 337, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 338, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 339, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 340, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 341, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 342, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 344, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 238 sub 349, piano T, categ. D/8, rendita € 2.834,00
- mapp. 238 sub 350, piano T, categ. D/8, rendita € 2.834,00



- mapp. 238 sub 351, piano T, categ. D/8, rendita € 2.340,00
- mapp. 238 sub 352, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00
- mapp. 238 sub 353, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00
- mapp. 238 sub 354, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00
- mapp. 238 sub 356, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00
- mapp. 238 sub 357, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00
- mapp. 238 sub 358, piano T, categ. D/8, rendita € 1.118,00
- mapp. 238 sub 359, piano T, categ. D/8, rendita € 1.118,00
- mapp. 238 sub 360, piano T, categ. D/8, rendita € 1.404,00
- mapp. 238 sub 363, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00
- mapp. 238 sub 364, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00
- mapp. 238 sub 365, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00
- mapp. 238 sub 366, piano T, categ. D/8, rendita € 2.002,00
- mapp. 238 sub 367, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00
- mapp. 238 sub 368, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00
- mapp. 238 sub 369, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00
- mapp. 238 sub 370, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00
- mapp. 238 sub 371, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00
- mapp. 238 sub 372, area urbana di 4.029 mq;
- mapp. 264, piano T, categ. F/3;
- mapp.268 categ. F/1 - area urbana di 278 mq;
- mapp.269 categ. F/1 - area urbana di 43 mq;
- mapp.282 categ. F/1- area urbana di 2.766 mq;
- mapp.283 categ. F/1 - area urbana di 2.712 mq;
- mapp.284 categ. F/1- area urbana di 2.700 mq;
- mapp.285 categ. F/1 - area urbana di 1.900 mq;
- mapp.286 categ. F/1 - area urbana di 337 mq;
- mapp.287 categ. F/1 - area urbana di 2.517 mq;
- mapp. 288 sub 1, categ. C/1 classe 6, consistenza 337 mq, sup. catastale 273 mq, rendita € 15.455,28.

2) Catasto Terreni del Comune di Pisa:

- a) **F. 20**, mapp. 228, seminativo di classe 2[^], superficie 4.000 mq, R.D. € 20,41 e R.A. € 13,43 – (terreno posto in prossimità della Via di Pratale a Pisa destinato a verde pubblico e pertanto escluso dalla valutazione dei beni ricadenti nella procedura);
- b) **F. 66** (all 2.f-2.i)
 - mapp. 318, incolto sterrato, superficie 1.724 mq, privo di redditi;
 - mapp. 356, incolto produttivo, classe 2[^], superficie 3.495 mq, R.D. € 0,71 e R.A. € 0,54.;
 - mapp. 343, ente urbano, superficie 1.572 mq;
 - mapp. 344, ente urbano, superficie 507 mq;
 - mapp. 347, ente urbano, superficie 1.290 mq;



- mapp. 349, ente urbano, superficie 126 mq;
- mapp. 354, ente urbano, superficie 1.972 mq;
- mapp. 355, ente urbano, superficie 5.616 mq;
- mapp. 358, ente urbano, superficie 518 mq;
- mapp. 359, ente urbano, superficie 74 mq;
- mapp. 360, ente urbano, superficie 1.790 mq.

**B) Beni immobili di piena proprietà superficiaria di [REDACTED]
[REDACTED] costruiti su terreno di proprietà del Demanio dello Stato in forza di
concessione demaniale**

Catasto Fabbricati del Comune di Pisa:

a) F. 21, mapp. 84, piano T, categ. F/3 e mapp. 86, piano T, categ. F/3;

b) F.61 (all 2.h)

- mapp. 240, piano T, categ. F/3;
- mapp. 241 sub 2, piano T, categ. D/8, rendita € 3.614,00;⁷
- mapp. 241 sub 3, piano T, categ. D/8, rendita € 3.224,00;⁶
- mapp. 241 sub 4, piano T, categ. D/8, rendita € 3.744,00;⁵
- mapp. 241 sub 5, piano T, categ. D/8, rendita € 2.262,00;⁴
- mapp. 241 sub 6, piano T, categ. D/8, rendita € 1.456,00;³
- mapp. 241 sub 7, piano T, categ. D/8, rendita € 676,00;²
- mapp. 241 sub 8, piano T, categ. D/8, rendita € 52,00;¹
- mapp. 242 sub 5, piano T, categ. D/8, rendita € 5.252,00;⁸
- mapp. 242 sub 6, piano T, categ. D/8, rendita € 5.720,00;
- mapp. 242 sub 7, piano T, categ. D/8, rendita € 5.720,00;
- mapp. 242 sub 8, piano T, categ. D/8, rendita € 5.720,00;
- mapp. 242 sub 9, piano T, categ. D/8, rendita € 5.642,00;⁹
- mapp. 242 sub 10, piano T, categ. D/8, rendita € 5.304,00;¹⁰
- mapp. 242 sub 11, piano T, categ. D/8, rendita € 2.860,00;
- mapp. 242 sub 12, piano T, categ. D/8, rendita € 52,00;¹¹
- mapp. 242 sub 13, piano T, categ. D/8, rendita € 728,00;¹²
- mapp. 242 sub 14, piano T, categ. D/8, rendita € 1.352,00;¹³
- mapp. 242 sub 15, piano T, categ. D/8, rendita € 1.404,00;
- mapp. 242 sub 17, piano T, categ. D/8, rendita € 1.040,00;
- mapp. 242 sub 18, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 242 sub 19, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 242 sub 20, piano T, categ. D/8, rendita € 390,00;¹⁴
- mapp. 242 sub 21, piano T, categ. D/8, rendita € 208,00;¹⁵
- mapp. 242 sub 22, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 242 sub 23, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 242 sub 24, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 242 sub 25, piano T, categ. D/8, rendita € 702,00;



- mapp. 242 sub 26, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 242 sub 27, piano T, categ. D/8, rendita € 1.378,00;
- mapp. 242 sub 28, piano T, categ. D/8, rendita € 1.352,00;¹⁸
- mapp. 242 sub 29, piano T, categ. D/8, rendita € 884,00;¹⁷
- mapp. 242 sub 30, piano T, categ. D/8, rendita € 26,00;¹⁶
- mapp. 243, piano T, categ. F/3;
- mapp. 275, piano T, categ. F/3;
- mapp. 276, piano T, categ. F/3;
- mapp. 277, piano T, categ. F/3.

^{1...18} Le unità immobiliari contraddistinte da un numero in apice progressivo consentono di identificare i posti barca che ricadono in parte su area di proprietà della ██████████ ed in parte su area demaniale. Ciascuno di questi posti barca (n.18) è quindi costituito dalle due unità immobiliari aventi lo stesso numero in apice.

C) Provenienza

Nella risposta al primo quesito sono esplicitate le variazioni intervenute nella titolarità del diritto di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo.

D) Servitù

Varie servitù di passo sono state costituite in alcuni atti di alienazione di posti barca al fine di garantire l'accesso agli stessi mediante l'utilizzazione del relativo pontile di attracco.

* * * * *

Quesito n.3 - Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti).

Le visure ipotecarie acquisite evidenziano quanto segue:

* ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) Iscrizione di **ipoteca volontaria n.3432 reg. part.** e n.13579 reg. gen. del 08/06/2007 di € **90.000.000=** (di cui € 45.000.000= per capitale) nascente da atto di mutuo ai rogiti del notaio ██████████ (rep. 28964/3780 del 29/11/05), a favore della ██████████ ██████████, contro ██████████



finanziamento ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 05/07/2012 (rep. n. 36394/8352),
contro [REDACTED] e gravante su molteplici immobili (ved. all. 1d₃)
ed a favore di:

- [REDACTED] – per la quota di 61,34/100
delle due unità negoziali;

- [REDACTED] –
per la quota di 12,61/100 delle due unità negoziali;

- [REDACTED] - per la
quota di 2,52/100 delle due unità negoziali;

- [REDACTED] - per la quota di 13,45/100
delle due unità negoziali;

- [REDACTED]
[REDACTED] - per la quota di 8,4/100 delle due unità negoziali;

- [REDACTED]
[REDACTED] - per la quota di
1,68/100 delle due unità negoziali .

Detta iscrizione è interessata da n.48 annotazioni (n.2 di quietanza e conferma +
n.46 di restrizione di beni).

- 4) Iscrizione di **ipoteca volontaria n. 1656 reg. part.** e n. 11664 reg. gen. del
19/07/2012 di € **56.000.000=** (di cui € 28.000.000= per capitale) nascente da atto di
finanziamento ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 13/07/2012 (rep. n. 36443/8376) a
favore del -B [REDACTED] – contro
[REDACTED] e gravante su molteplici immobili (ved. all. 1d₄).

Detta iscrizione è interessata da n.40 annotazioni di restrizione di beni.

- 5) Iscrizione di **ipoteca volontaria n.512 reg. part.** e n.3418 reg. gen. del 04/03/2013



di € 119.000.000= (di cui € 59.500.000= per capitale) nascente da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 05/07/2012 (rep. n. 36394/8352) contro [REDACTED] e gravante su molteplici immobili (ved. all. 1d₅) ed a favore di:

[REDACTED] per la quota di 61,34/100;
- [REDACTED]

per la quota di 12,61/100;

- [REDACTED] - per la quota di 2,52/100;

[REDACTED] - per la quota di 13,45/100;

[REDACTED]
[REDACTED] - per la quota di 8,4/100;

[REDACTED]
[REDACTED] - per la quota di 1,68/100.

Detta iscrizione, che integra la precedente iscrizione ipotecaria n.1486/2012 in cui per mero errore materiale erano stati omessi alcuni beni, colpisce i seguenti immobili:

-Pisa: C.F. F. 62 mapp.5 sub 4 (F/3); C.T. F.66 mapp. 330; C.F. F.66 mapp.25 sub 8 (F/3).

L'iscrizione è interessata dall'annotazione n.970/2013 di quietanza e conferma.

6) Iscrizione di **ipoteca volontaria n.649 reg. part.** e n.4161 reg. gen. del 19/03/2013 di € 6.000.000= (di cui € 3.000.000= per capitale) nascente da atto di finanziamento ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 15/03/2013 (rep. n. 37429/8895) a favore di [REDACTED] [REDACTED] - contro [REDACTED]



████████████████████ e gravante su molteplici immobili (ved. all. 1d₆).

Detta iscrizione è interessata da n.34 annotazioni di restrizione di beni.

*TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) Nota di trascrizione n. 14625 reg. part. e n.24795 reg. gen. del 28/09/2007 della convenzione edilizia, nascente da atto rogato dal Segretario Generale del Comune di Pisa – Dr. ██████- in data 28/09/2007 rep. n. 54969/109 della convenzione urbanistica con cui vengono disciplinati i rapporti tra Comune di Pisa e ██████ per l'attuazione del Piano di Recupero (ved. all. 1c_{1b}).
- 2) Nota di trascrizione n.10816 reg. part. e n.15367 reg. gen. del 09/10/2013 della convenzione edilizia, nascente da atto notarile del 09/10/2013 Notaio ██████ ██████ rep. n. 38180/9396 con cui sono apportate alcune modifiche alla convenzione urbanistica e le società ██████ e ██████ ██████ si impegnano a rispettarle nei confronti del Comune di Pisa (ved. all. 1c_{3b}).
- 3) Nota di trascrizione n.13094 reg. part. e n.18600 reg. gen. del 19/12/2013 dell'atto notarile del 02/12/2013 Notaio ██████ rep. n. 58072/29070 con cui viene alienato alla società ██████ il posto barca B42 (F.61 mapp.238 sub 129) e viene costituita, per consentirne l'accesso, servitù di passo sul tratto iniziale della banchina (finger) censita dal mapp.238 sub 4 (ved. all. 1c₄).
- 4) Nota di trascrizione n.1605 reg. part. e n.2187 reg. gen. del 18/02/2015 della domanda giudiziale attivata dalla Provincia di Pisa –rep.6663 del 15/12/2015- contro la ██████. Con questa domanda la Provincia di Pisa chiede ai sensi dell'art.2932 C.C. l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre della ██████ con la stessa Provincia e la pronuncia di sentenza



costitutiva degli effetti del contratto non concluso dalla citata [REDACTED] [REDACTED] per il trasferimento dei terreni censiti al C.T. nel F.62 dal mapp.605 e nel F.66 dai mapp.330-338 ai prezzi concordati od ai prezzi stabiliti nell'ambito della causa civile attivata (ved. all. 1c₅).

- 5) Nota di trascrizione n.3661 reg. part. e n.5280 reg. gen. del 24/03/2017 del pignoramento di immobili nascente da atto giudiziario del 28/02/2017 -Tribunale di Pisa rep. n. 1655- a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] – che colpisce sia diritti di piena proprietà, sia diritti di proprietà superficaria della [REDACTED] (ved. all. 1c₅).
- 6) Nota di trascrizione n.12726 reg. part. e n.18928 reg. gen. del 22/10/2018 del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo n.33/2017 del 03/04/18 della società [REDACTED] (ved. all. 1c₆).

* * * * *

Quesito n.4 - *Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.*

Quesito n.5- *Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

La risposta viene articolata nel modo seguente:

- 1) note preliminari – zonizzazione urbanistica e varie
- 2) iter procedurale e problematiche
 - 2a) piano di recupero e convenzioni - dettagli
 - 2b) interventi previsti: nel PdR: porto e UMI
 - 2c) obblighi nascenti dalla convenzione - opere di urbanizzazione



- 2d) tempi disponibili per l'attuazione del Piano di Recupero
- 3) concessione demaniale marittima - dettagli
- 4) attuazione del Piano di Recupero – titoli abilitativi ed opere eseguite
 - 4a) opere di bonifica
 - 4b) opere di urbanizzazione e ricorsi causati
 - 4c) opere portuali
 - 4d) opere provvisorie a servizio del porto
 - 4e) ricollocazione bunker
 - 4f) UMI 11 – fortino
 - 4g) retoni
 - 4h) UMI 1-3 – residenziale
- 5) difformità catastali
- 6) certificato di destinazione urbanistica
- 7) note dei CTU per gli accertamenti di conformità

* * * * *

1) Note preliminari - zonizzazione urbanistica e varie

Le aree occupate dal porto e quelle waterfront, unitamente a maggior consistenza, ricadono in parte nella scheda 39 del II° Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano dell'Ente Parco ed in parte nella scheda 38.C del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

Detti strumenti urbanistici prevedevano, nell'ambito di un piano attuativo di recupero funzionale da convenzionare con l'Ente Parco e con il Comune, la realizzazione di un porto turistico e di interventi edificatori con varie destinazioni d'uso.

Il piano di recupero dell'intera area posta in Località Marina di Pisa, alla foce del Fiume Arno, con il quale si prevede la realizzazione del porto turistico della città di



Pisa, è stato approvato nel 2006 e le relative convenzioni nel 2007 e nel 2013, mentre nel 2010 è stata rilasciata la concessione demaniale marittima che consente alla Società la temporanea occupazione e l'uso di un'area demaniale marittima allo scopo di costruire e gestire un porto turistico da svilupparsi in parte su proprietà della Società ed in parte su aree demaniali a terra e di specchio acqueo.

La Società ha eseguito una parte dei lavori di costruzione delle opere ivi previste ed alcune opere di urbanizzazione. Detti lavori hanno determinato l'occupazione di aree di proprietà di terzi e provocato due azioni giudiziarie (ricorso al TAR del Comune di Pisa e causa civile attivata dalla Provincia di Pisa).

2) Iter procedurale e problematiche

2a) piano di recupero e convenzioni - dettagli

*Approvazione Piano di Recupero con delibera Consiglio Comunale n. 89 del 14/12/2006 (all.3a -planimetria generale).

*Convenzione stipulata tra il Comune di Pisa e la società [REDACTED] il 28/09/2007 rep. n. 54969 (all.3.b.1), successivamente aggiornata con atto integrativo in data 09/10/2013 rep. n. 38180 (all. 3.b.2).

*****LE CONVENZIONI SOTTOSCRITTE DAGLI ATTUATORI DEL PdR
PREVEDONO OBBLIGAZIONI SOLIDALI PER I SOGGETTI ATTUATORI E
PER I LORO AVENTI CAUSA.**

Aree ricadenti nel Piano 199.232 mq, di cui:

- 139.680 mq proprietà [REDACTED]
- 9.835 mq proprietà Comune di Pisa
- 10.063 mq proprietà Comune di Pisa senza indice edificatorio
- 18.513 mq proprietà Demanio Marittimo
- 15.258 mq proprietà Comune e Provincia costituiti da viabilità

- 5.883 mq proprietà di terzi.

*Variante al Piano di Recupero per ampliamento aree con parere favorevole della Conferenza dei Servizi in data 22/07/2011.

Le superfici attuali aggiornate ricadenti nel Piano, pari a 237.460 mq, sono le seguenti:

- 92.753 mq proprietà [REDACTED]

- 46.927 mq proprietà [REDACTED]

- 55.438 mq proprietà Demanio Marittimo

- 2.968 mq Demanio non in concessione

- 22.412 mq proprietà Comune di Pisa

- 11.000 mq proprietà Provincia di Pisa

- 5.800 mq proprietà [REDACTED]

- 162 mq proprietà Privati [REDACTED]

*In data 01/12/2016 è stata protocollata l'istanza di proroga triennale del Piano di Recupero e degli accordi stipulati (all. 3c).

2b) Interventi previsti nel PdR: porto e UMI

Il piano di recupero oggetto della Convenzione di cui la Società è titolare prevedeva essenzialmente la realizzazione di tre gruppi principali di opere, a loro volta ulteriormente suddivisibili per Unità Minime di Intervento (UMI):

a) il porto turistico, con capienza definitiva di 354 posti barca da 8 a 50 metri, dotato delle relative infrastrutture e dei servizi di relazione (UMI 10 - 11 - 13);

b) i fabbricati antistanti il bacino portuale a varia destinazione artigianale, commerciale, direzionale e residenziale (il cosiddetto “**WaterFront**”) in cui prevedeva le seguenti unità minime di intervento: UMI 9 (a-b-c-d), UMI 14 (a-b), UMI 1, UMI 3. In dettaglio:

-le **UMI 9** sono costituite da edifici residenziali (63 appartamenti) con altezze variabili da due a tre piani fuori terra; le UMI 9b 9c 9d al piano terra prevedono attività commerciali. Al piano seminterrato di altezza 2,40 m sono previsti i parcheggi pertinenziali delle residenze, del commerciale e i parcheggi privati di standard portuale (totale previsto 188 tra box e posti auto). Attualmente nelle aree ricadenti all'interno delle UMI 9a 9b e 9c sono stati realizzati parcheggi provvisori in dotazione al porto con accesso da via Barbolani.

-Le **UMI 14** sono costituite da edifici residenziali esistenti (Villa Romboli 14a e Casa Ceccherini 14b) e dalle relative aree di pertinenza. Per questi edifici sono previsti interventi di recupero e adeguamento alle nuove funzioni previste dal Piano (servizi e funzioni miste); ma, attualmente le proprietà sono in stato di abbandono e di degrado.

-Le **UMI 1 e 3** sono costituite da edifici residenziali (22 e 56 appartamenti) a due o tre piani fuori terra, con piastra commerciale al piano terra e seminterrato costituito dai parcheggi pertinenziali delle residenze, del commerciale e parcheggi privati di standard portuale (previsti: 57 box e 144 posti auto). Le aree su cui sono previsti tali opere allo stato attuale sono terreni incolti.

Tutti i terreni su cui è prevista la realizzazione delle UMI qui descritte sono di proprietà della [REDACTED]

- c) I fabbricati immediatamente retrostanti il bacino portuale a varia destinazione con prevalenza residenziale (il cosiddetto “**Village retro porto**”, che non ricade nell’oggetto della presente relazione in quanto da realizzare su aree quasi totalmente di proprietà della [REDACTED]) (UMI 2 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 14c);
- d) aree destinate a parcheggi e verde pubblico (UMI 12), che non riguardano beni della [REDACTED] e quindi non costituenti oggetto della presente relazione,



ma che potrebbero innescare problemi connessi alla solidarietà prevista tra i soggetti attuatori del PdR;

e) il restauro/recupero di due edifici storici (UMI 14a-14b) ricadenti nell'area di attuazione del piano di recupero;

f) ulteriori opere necessarie per garantire gli standard urbanistici connessi al porto ed ai nuovi insediamenti: nuova viabilità, parcheggi pertinenziali e pubblici, aree attrezzate a verde, percorsi pedonali e piste ciclabili.

2c) obblighi nascenti dalla convenzione - opere di urbanizzazione

La convenzione stipulata con il Comune prevede la realizzazione da parte della società di un insieme di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per le opere di urbanizzazioni l'atto integrativo della convenzione del 2013 specifica quanto segue:

comma 3 art. 2 - "il progetto definitivo riferito alle opere di urbanizzazione primaria relative al primo stralcio della nuova viabilità perimetrale (fino alla rotonda di via Barbolani) e alle reti di servizi, deve essere presentato almeno 45 giorni prima dell'inizio della realizzazione delle opere portuali e della darsena e realizzato e collaudato prima del rilascio del collaudo-agibilità delle opere portuali e della darsena. L'ultimo tratto della viabilità perimetrale dovrà essere realizzato e collaudato prima della presentazione del certificato di agibilità delle U.M.I. private retro porto ed in particolare della U.M.I. 12".

In particolare per quanto riguarda viabilità, parcheggi e verde pubblico, le opere sono state divise in lotti da realizzare secondo le tempistiche dettate dalla convenzione e contestualmente alla realizzazione delle UMI private.

Il lotto n.1, costituito dal tratto di viabilità che collega Viale D'Annunzio a via Barbolani, in accordo a quanto stabilito dalla convenzione, è stato realizzato prima di



tutti gli altri interventi. Detto intervento è stato realizzato e collaudato.

Anche il lotto n.2, costituito dal prolungamento pedonale di via Maiorca, è stato realizzato, ma non ancora collaudato a causa di alcune problematiche esplicitate in seguito.

Gli altri lotti non ancora iniziati e per i quali deve essere richiesto il permesso a costruire sono i seguenti:

- lotto n.3 parcheggi pubblici standard alla fine di via Barbolani: funzionali all'agibilità di UMI 9 e 11;
- lotti nn.4 e 5 nuova viabilità e parcheggi di relazione privati ad uso pubblico (zona a sud parallela a via Mander e via Milazzo);
- lotti nn.6 e 7 parcheggi pubblici lungo la nuova viabilità;
- lotto n.8 viabilità di prolungamento di Viale D'Annunzio: correlato alle UMI 1 e 3 e necessario per l'accesso al molo nord;
- lotti 9 – 10 – 11 verde pubblico e viabilità: correlati al Village Retro Porto;
- lotto 12 via Barbolani - funzionale all'agibilità di UMI 9 e 11.

2d) Tempi disponibili per l'attuazione del Piano di Recupero

L'esame degli orientamenti della giurisprudenza amministrativa in tema di termini di validità e proroga di convenzioni urbanistiche e di piani attuativi consente di formulare le seguenti osservazioni per il caso in esame.

Dette osservazioni, a parere degli scriventi CTU, dovrebbero in ogni caso essere esaminate dalla S.V. Ill.ma o da un Legale per la conferma delle deduzioni legali e/o per le necessarie eventuali rettifiche/ integrazioni che potrebbero richiedere adeguamenti del valore di stima.

La legge 09/08/2013 n. 98, che ha convertito il D.L. n. 69/2013 (c.d. Decreto del "Fare") al comma 3 bis dell'art. 30 recita: "*Il termine di validità nonché i termini di*



inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni”.

Tale normativa è intervenuta prima della scadenza decennale della convenzione in esame (2007-2017), pertanto la convenzione stipulata il 28/09/2007, destinata a scadere il 28/09/2017, per effetto della proroga di legge protrarrebbe la propria esecutività fino al 28/09/2020.

In merito a questo problema giova evidenziare che il Comune ha dichiarato, attraverso l'Avvocatura Civica, che è possibile prorogare gli effetti della Convenzione per ulteriori 10 anni, quindi sino al 2027, in quanto sono state già realizzate varie opere di urbanizzazione. In tale ipotesi risulterebbe disponibile il tempo necessario per ultimare le opere di urbanizzazione e le edificazioni previste dal Piano di Recupero.

3) Concessione demaniale marittima - dettagli

Atto di costituzione e contenuti

La concessione demaniale marittima è disciplinata dall'atto rogato dalla Dr. [REDACTED] (Segretario Generale del Comune di Pisa) rep.55362/252 del 17/05/2010. (All3.d)

Con questo atto il Comune di Pisa, nella sua esclusiva qualità di Ente titolare delle funzioni amministrative sul Demanio Marittimo, concede alla [REDACTED]: la temporanea occupazione e l'uso delle aree demaniali marittime aventi superficie complessiva di **55.438,19** mq – (8.011,21 mq area scoperta, 19.866,62 mq specchio acqueo e 35.571,57 mq opere portuali) e censite in prevalenza al Catasto Terreni di Pisa nel F. 61 dalle particelle 1, 3, 219, 222 e 223, ed in parte limitata (alcune zone di mare) non censite catastalmente.

Scopo della concessione



La concessione è stata assentita allo scopo di costruire e gestire un porto turistico che si sviluppa prevalentemente su area privata di proprietà della stessa [REDACTED] e che interesserà le aree demaniali marittime per circa 35.571,57 mq a terra e 19.866,62 mq di specchio d'acqua. Il concessionario deve esercitare direttamente la concessione.

Durata e canone della concessione

La durata della concessione è fissata in 50 anni ed il canone complessivo in € 7.442.066 con canone annuo iniziale di € 148.841,32 suscettibile di adeguamenti per eventuali diverse disposizioni ministeriali, e soggetto ad aggiornamento annuale stabilito con decreto del Ministero delle Infrastrutture in misura pari alla media degli indici nazionali generali calcolati dall'ISTAT.

Il canone annuo iniziale dovrà essere pagato in rate annuali anticipate, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento dell'ordine di introito emanato dall'ufficio Demanio Marittimo Comunale; in mancanza della suddetta comunicazione, il concessionario è comunque tenuto, entro il 31 gennaio, al versamento anticipato del canone in misura pari a quella dell'anno precedente, salvo successivo conguaglio.

Obblighi del concessionario in merito alla realizzazione del porto turistico ed alla gestione

Ved. articoli nn.4-5 della concessione che forniscono indicazioni di dettaglio sull'iter autorizzativo del porto e sui tempi di realizzazione.

Fideiussione

A garanzia degli obblighi assunti la Società concessionaria deve presentare al Comune una polizza assicurativa o fideiussione bancaria cd. "a prima richiesta" a favore del Comune di Pisa e Stato Italiano, di importo pari a € 300.000 e da assoggettare ad aggiornamenti affinché non risulti mai inferiore a due annualità del canone di



fissate nelle ordinanze emanate dall'Ente concedente e dalla Capitaneria del Porto di Livorno.

Il concessionario può utilizzare l'approdo con facoltà di provvedere all'assegnazione dei posti d'ormeggio agli utenti entro nove decimi dei posti complessivi in concessione a disposizione

I restanti posti barca, un decimo del totale di quelli in concessione, opportunamente suddivisi per classi di unità, saranno a disposizione delle unità in transito, le quali potranno fruire di tutti i servizi dell'approdo stesso dietro pagamento al concessionario, per i servizi fruiti e per il periodo di sosta, delle tariffe stabilite ai sensi del precedente art. 12 e con l'osservanza, delle ulteriori norme eventualmente dettate dall'autorità competente.

Le caratteristiche e l'ubicazione dei posti di ormeggio a disposizione delle unità in transito dovranno essere conformi a quanto riportato negli elaborati planimetrici di progetto allegati al presente atto ovvero essere previamente approvate dalle Autorità competenti.

In tale tratto di banchina il concessionario dovrà altresì consentire l'ormeggio delle Unità navali del Corpo delle Capitanerie di Porto - Guardia Costiera, di quelle delle altre Forze di Polizia operanti sul mare, dei Vigili del Fuoco nonché delle unità necessarie ad eventuali operazioni di ricerca, soccorso, salvataggio e disinquinamento.

Stralci del Codice della navigazione

Decadenza dalla concessione (art.47 Codice della Navigazione)

L'amministrazione può dichiarare la decadenza del concessionario:

- a) per mancata esecuzione delle opere prescritte nell'atto di concessione, o per mancato inizio della gestione, nei termini assegnati;*
- b) per non uso continuato durante il periodo fissato a questo effetto nell'atto di*



- concessione, o per cattivo uso;*
- c) per mutamento sostanziale non autorizzato dello scopo per il quale è stata fatta la concessione;*
- d) per omesso pagamento del canone per il numero di rate fissato a questo effetto dall'atto di concessione (nel caso in esame il numero di rate è pari ad uno);*
- e) per abusiva sostituzione di altri nel godimento della concessione;*
- f) per inadempienza degli obblighi derivanti dalla concessione, o imposti da norme di leggi o di regolamenti.....*

Al concessionario decaduto non spetta alcun rimborso per opere eseguite né per spese sostenute.

Da quanto esposto, tralasciando gli obblighi facilmente intuibili in quanto connessi alla gestione di un'attività, si rileva che il mancato pagamento di una rata di canone in teoria potrebbe comportare la decadenza della concessione, ma il Funzionario Comunale interpellato ha precisato che l'Ente concedente generalmente dichiara la decadenza solo in casi del tutto particolari e che per il caso in oggetto, per ora, non c'è alcuna volontà di attivare la procedura di dichiarazione di decadenza nonostante l'accertata morosità.

Revoca delle concessioni (art.42 Codice della Navigazione)

Le concessioni di durata superiore al quadriennio o che comunque importino impianti di difficile sgombero sono revocabili per specifici motivi inerenti al pubblico uso del mare o per altre ragioni di pubblico interesse, a giudizio discrezionale dell'amministrazione marittima.

La revoca non dà diritto a indennizzo. Nel caso di revoca parziale si fa luogo ad un'adeguata riduzione del canone, salva la facoltà prevista dal primo comma dell'articolo 44.



Nelle concessioni che hanno dato luogo a una costruzione di opere stabili l'amministrazione marittima, salvo che non sia diversamente stabilito, è tenuta a corrispondere un indennizzo pari al rimborso di tante quote parti del costo delle opere quanti sono gli anni mancanti al termine di scadenza fissato. In ogni caso l'indennizzo non può essere superiore al valore delle opere al momento della revoca, detratto l'ammontare degli effettuati ammortamenti.

Elementi acquisiti nel corso delle operazioni peritali

In data 24/05/18 il [REDACTED] funzionario responsabile del Demanio precisava quanto segue (all. 3d₁):

-Il credito della [REDACTED] nei confronti dello Stato relativo a canoni demaniali alla data del 18/10/2017 ammontava a € 763.391,24:

-per rate non versate previste dal piano di dilazionamento relativo alle annualità di canone demaniale 2013, 2014 e 2015, approvato dall'Agenzia del Demanio con atto prot. n.1398/RI del 6 luglio 2016 € 479.053,75

-Canone demaniale relativo all'anno 2016 € 158.416,89

-Canone demaniale relativo al periodo 1/01/2017- 18/10/2017 € 125.920,60

Totale credito al 18/10/2017 € 763.391,24

-Tale somma come specificato nel ricorso per ammissione alla procedura di CP in oggetto verrà corrisposta in parte mediante incameramento della cauzione di € 300.000= prestata dalla [REDACTED] a garanzia degli adempimenti assunti nell'ambito della concessione demaniale e per la residua parte pari ad € 463.391,24= con i primi proventi delle vendite dei beni di proprietà della società stessa.

-Si comunica che il debito della [REDACTED] nei confronti dello Stato per il periodo 19/10/2017 – 31/12/2017 ammonta ad € 32.021,04.



Pertanto, alla data del 31/12/2017 della [REDACTED] nei confronti dello Stato ammonta a € 495.412=.

In data 10/04/18 lo stesso [REDACTED] funzionario responsabile del Demanio Marittimo, aveva precisato quanto segue (all. 3d₁):

-la società concessionaria, stante le sopravvenute difficoltà economiche, ha richiesto il dilazionamento dei canoni insoluti relativi agli anni 2013-2014 e 2015 e l'Agenzia del Demanio, con provvedimento prot.1398/RI del 6.07.2016, ha approvato il piano di dilazionamento dell'importo complessivo dovuto, pari ad € 542.325,00= interessi compresi, in n.60 rate mensili dell'importo di € 9.038,75 ciascuna, a partire dal 1.08.2016.

-Le suddette rate risultano versate dalla [REDACTED] fino al 1.02.2017 (sette in tutto), mentre le successive risultano insolute, così come risultano insoluti i canoni per gli anni successivi, pari ad € 158.416,89= per il 2016 ed € 157.941,64=per il 2017.

-L'Agenzia del Demanio, a fronte della soluzione prospettata dalla società concessionaria e contenuta nel ricorso per ammissione alla procedura di concordato preventivo depositato presso il Tribunale di Pisa, ha ritenuto di aderire a detta soluzione, che prevede la compensazione dei canoni maturati al 18.10.2017 (data di presentazione della domanda di preconcordato) sino alla concorrenza di € 300.000,00= mediante incameramento della cauzione prestata in sede di rilascio della concessione demaniale e per il residuo di € 463.391,24= con il ricavato delle prime vendite, fermo restando il pagamento dei canoni maturati successivamente al 18.10.2017 in prededuzione.

IL CONTRATTO DI GESTIONE DEL PORTO TURISTICO

Sia il Porto che l'area carburante sono state date in gestione a:



- ██████████ attività di autorimesse, locali artigianali, torre di controllo, ormeggi e relativi servizi, pontili, finger e banchina ovest molo sud, manutenzione passeggiata pedonale molo nord.

- ██████████ ██████████ attività di distribuzione carburanti / impianto di bunkeraggio.

La gestione delle attività connesse al Porto è stata autorizzata con Provvedimento senza Impegno con FD n. atto DD-14A / 1205 del 15.10.2018. Tale autorizzazione prevede la gestione dei servizi fino al 31.12.2020.

Presso lo sportello S.U.A.P. del Comune di Pisa a seguito di richiesta dei CTU sono state acquisite le seguenti pratiche (all. 3.d.3):

-Attività di somministrazione di alimenti e bevande prot. 36396/13- 87043/16-101095/18;

-Attività di impianto privato di distribuzione carburante per natanti- autorizzazione prot.46170/13 ;

-Pratica (prot. n. 48458_12) e parere conformità antincendio del 14/1/2013 n.331 (n.s prot 2921_13).

4) Attuazione del Piano di Recupero – titoli abilitativi ed opere eseguite

4a) opere di bonifica

-Il Piano di Caratterizzazione del sito, presentato dalla società ██████████, è stato approvato dal Comune di Pisa, sulla base del parere della conferenza provinciale del 7/08/2003, con Determinazione Dirigenziale n.1136/CUR del 15/9/2003 ai sensi dell'ex D.M. n.471/99.

-La valutazione di impatto ambientale e la valutazione di incidenza del progetto definitivo sono state approvate con delibera Consiglio Direttivo Provinciale n.78 del 25/06/2007.



-Il Progetto Definitivo di Bonifica relativo al sito in oggetto è stato definitivamente approvato dal Comune di Pisa, sulla base del parere della conferenza provinciale del 19/02/2008, con determinazione Dirigenziale n. D-16/205 del 20/03/2008.

-Il progetto di bonifica divideva l'area "ex Motofides" in n.4 porzioni:

*"area n.1 /Area Porto" per la quale la Provincia di Pisa ha attestato con Determinazione Dirigenziale n.2869 del 01/07/2010 che gli interventi di bonifica, conformi al progetto definitivo approvato, sono stati eseguiti dalla ██████████
██████████;

*"area n.2/Area Verde";

*"area n.3" che è stata esclusa dagli interventi di risanamento dal Comune di Pisa con Determinazione Dirigenziale n. D-16/814 del 21/09/2007);

*"area n.4" che è stata certificata per "ogni destinazione d'uso" dalla Provincia di Pisa con Determinazione Dirigenziale n.1838 del 29/04/2009 ai sensi degli articoli nn.242-248 del Dlgs n.152/2006 parte IV).

Tra i documenti esaminati risulta di notevole interesse l'*Attestazione di bonifica dell'area n. 2 Area Verde ex ██████████ sita in Marina di Pisa, proprietà della ██████████* che costituisce l'oggetto della **Determinazione nr. 2103 del 13/05/2011** della Provincia di Pisa - SERVIZIO AMBIENTE (all. 3g) che:

1) Attesta

che gli interventi effettuati nell'"area n.2/Area Verde" rivolti all'eliminazione dei settori maggiormente contaminati, per quanto contenuto nella relazione tecnica allegata al presente atto e facente parte integrante dello stesso, e per quanto contenuto nella relazione A.R.P.A.T. agli atti di questa amministrazione. Risultano:

1)Eseguiti in maniera conforme a quanto approvato dal Comune di Pisa con Determinazione Dirigenziale n.D-16/205 del 20/3/2008 e completati eccetto per la limitata porzione dove insiste la struttura del ristorante ██████████;



2) Risolutivi ai fini dell'eliminazione del terreno risultato maggiormente contaminato durante la fase di indagine in quanto il monitoraggio condotto sul fondo/parete degli scavi effettuati ha indicato che sono stati raggiunti gli obiettivi corrispondenti alle destinazioni d'uso "verde/residenziale" definiti mediante analisi di rischio sito specifica e, nel caso di alcuni parametri, stabiliti dall'allegato 5 alla parte IV del Dlgs n.152/2006 (coincidenti con quelli originariamente previsti dall'ex-D.M. n.471/99), e quindi compatibili con il futuro utilizzo del sito.

2) Determina

- di precisare che il presente documento costituisce un'attestazione del regolare svolgimento degli interventi di asportazione delle aree a maggiore contaminazione definite in fase di caratterizzazione per quanto riguarda la cosiddetta "area n.2/Area Verde" e non la certificazione finale prevista dalla vigente normativa, rilasciata ad oggi soltanto per una limitata porzione dell'area "ex Motofides" (denominata "area 4") su cui la procedura di bonifica è stata effettivamente conclusa; per quanto concerne quindi l'area in oggetto, tale certificazione, che concluderà effettivamente l'iter procedurale, sarà rilasciata soltanto alla fine dell'intervento complessivo di ripristino ambientale che viene necessariamente a coincidere con l'intervento di realizzazione delle strutture residenziali annesse al Porto. Il riallineamento della qualità delle acque sotterranee ai "valori di fondo" caratteristici dell'area rimane cosa necessaria ai fini della certificazione finale di tutta l'area "ex Motofides";
- di precisare che la presente attestazione è rilasciata ai fini dell'ottenimento da parte della Società [REDACTED] della concessione edilizia per la realizzazione degli edifici residenziali in questione. L'atto comunale di concessione dovrà comunque subordinare la realizzazione delle strutture fuori terra alla messa in posto dello strato di terreno di riporto previsto dal Progetto di Bonifica, necessario per adeguare il sito al modello concettuale preso in considerazione dall'Analisi di Rischio approvata dal Comune di Pisa sulla base del parere della conferenza provinciale del 13/9/2007;
- di precisare che le indagini/interventi relativi alla porzione di area dove attualmente è ubicato il ristorante [REDACTED], rimandate fino alla cessazione dell'attuale attività commerciale, dovranno essere effettuate ai fini del completamento della procedura di bonifica.



-Sono stati esaminati i monitoraggi del processo di bonifica n.21 -22 relativi al III° ed al IV° trimestre 2012.

-Un tecnico del proponente il concordato ha riferito che le terre di scavo/bonifica sono state smistate nel modo seguente:

- 120.000 mc presso la [REDACTED]
- 130.000 mc presso [REDACTED]
- mentre, circa 20.000 mc sono rimasti nelle aree inedificate.

4b) opere di urbanizzazione e ricorsi causati

1) lotto 1 - nuova viabilità via D'Annunzio

Il lotto n.1 è costituito dal tratto di viabilità che collega Viale D'Annunzio a via Barbolani ed è stato realizzato prima di tutti gli altri interventi.

*Detto intervento è stato disciplinato dal PdC n. 5/2009 - prat. 3886/2007- rilasciato in data 30/01/2009 (all. 3h).

*L'apertura al traffico veicolare è avvenuta in data 14/09/2009 (ved. perizia CTP) ed il collaudo risulta effettuato dall'[REDACTED] in data 25/01/2011.

*L'intervento regolarmente collaudato può ritenersi concluso.

Osservazioni dei CTU

Le opere disciplinate dal predetto PdC sono state realizzate su aree in parte di proprietà della [REDACTED], in parte di proprietà del Comune ed in parte di proprietà di soggetti terzi [REDACTED] senza la preventiva acquisizione di dette aree, che peraltro, essendo stati completati i lavori, devono essere cedute al Comune dopo aver effettuato i necessari aggiornamenti catastali.

2) lotto 2 - via Maiorca

Il lotto n.2 è costituito dai lavori relativi alla Via Maiorca: nuovo parcheggio e

sistemazione pavimentazione.

Iter autorizzativo ed esecutivo

*PdC n.25/2013 - prat. 2946/2013 – rilasciato in data 01/08/2013: nuovo parcheggio e sistemazione pavimentazione (all. 3i);

*parere dell'Ufficio Urbanizzazione Primaria prot. 30089 del 12.06.2013 in cui:

-si chiedevano alcune modifiche alla tipologia della pavimentazione ed all'impianto di illuminazione pubblica (all.3.i.i).

I lavori eseguiti hanno interessato aree di proprietà della Provincia e quindi anche in questo caso la società [REDACTED] avrebbe dovuto acquistare le aree di proprietà di terzi (Provincia di Pisa).

In corso d'opera l'Ufficio Urbanizzazione Primaria ha rilevato che:

-l'impianto di illuminazione realizzato è difforme da quello autorizzato;

-la pavimentazione realizzata in resina drenante non risulta idonea e deve essere rifatta.

-Non è stata ancora presentata la fine lavori e non è possibile procedere al collaudo senza aver provveduto agli adeguamenti/rifacimenti necessari.

3) Ricorsi giudiziari causati dai lavori eseguiti e osservazioni dei CTU

a) In data 04.12.2014 (all. 3l) la Provincia di Pisa ha presentato al Tribunale di Pisa un ricorso contro la [REDACTED] finalizzato alla determinazione dell'indennità di occupazione delle aree di proprietà della Provincia comprese nel Piano di Recupero ed in parte irreversibilmente trasformate.

b) In data 18.07.2016 (all. 3m) il Comune di Pisa ha presentato un ricorso al TAR contro la [REDACTED] e [REDACTED] per la corresponsione di un'indennità di occupazione per l'indebito possesso delle aree di proprietà comunale, per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di acquistare le aree di



proprietà del Comune irreversibilmente trasformate nella realizzazione del Porto e delle opere di urbanizzazione già parzialmente realizzate, per l'esecuzione in forma specifica della cessione di tali opere al Comune.

I costi di acquisto delle aree di proprietà del Comune e della Provincia, oltre a quelli relativi alle residue aree di proprietà di terzi, risultano riepilogati nella tabella seguente:

SOMME RICHIESTE DA PROVINCIA (ricorso al Tribunale di Pisa) e dal Comune di Pisa (ricorso al TAR)		
per:		
PROVINCIA DI PISA (crediti aggiornati al 31/05/2018)		Euro
a) cessione aree ricadenti nel PdR e/o irreversibilmente trasformate	€ 2.426.776,00	
b) indennità di occupazione sino al 31/05/2018	€ 1.120.657,00	
totale a+b		€ 3.547.433,00
c) Valore di stima di tutte le aree della proprietà Provincia	€ 3.415.001,00	
importo residuo aree proprietà Provincia (c-a)	€ 988.225,00	€ 988.225,00
valore complessivo dei crediti della Provincia		€ 4.535.658,00
COMUNE DI PISA		Euro
a) cessione aree ricadenti nel PdR e/o irreversibilmente trasformate	€ 1.085.382,00	
b) indennità di occupazione sino al 18/05/2018	€ 769.559,18	
c) penali per omesso completamento opere p.c. 5/2009 e 25/2013+varie	€ 259.900,00	
totale a+b+c		€ 2.114.841,18
d) valore di stima di tutte le aree di proprietà Comune Pisa	€ 3.706.877,00	
importo residuo aree proprietà Comune Pisa (d-a)	€ 2.621.495,00	€ 2.621.495,00
valore complessivo dei crediti del Comune di Pisa		€ 4.736.336,18
PROPRIETARI VARI (Gea ed altri)		Euro
a) acquisto/esproprio aree: 5.962 mq x 305 €/mq	€ 1.818.410,00	
Per queste aree si considera il prezzo unitario stimato dall'Agenzia del Territorio di Pistoia nel 2013 su richiesta della Provincia. Detta somma deve essere incrementata delle ulteriori rituali spese connesse alla cessione/esproprio delle aree (spese legali, notarili, registro).		
valore complessivo aree da acquisire gea ed altri		€ 1.818.410,00

I CTU ritengono opportuno evidenziare che le ulteriori aree di proprietà di terzi (non interessate dai ricorsi del Comune e della Provincia) dovrebbero essere acquisite dal soggetto attuatore delle UMI retro-porto del PdR, attualmente riconducibile alla [REDACTED]; ma, dette aree sono destinate in prevalenza a parcheggi e quindi dovrebbero coinvolgere, per la già citata solidarietà prevista dalla convenzione urbanistica, anche il soggetto attuatore delle restanti UMI e quindi la Boccadarno Porto di Pisa o suoi aventi causa in misura attualmente non determinabile.



4c) opere portuali

Iter autorizzativo ed esecutivo

*PdC n. 14/2010 prat. EP 1264/10 del 19/05/2010 (all. 3o),

*deposito Genio Civile n.1134/2010 prot. 206624 del 03/08/2010 (all. 3p),

*deposito Genio Civile variante n.2 alla prat. 1134/2010 prot. 144019 (cambio collaudatore) del 18/05/2012 (all. 3p),

*PdC n.14/2012 variante in corso d'opera richiesta prot. 127/2012 del 04/07/2012 concessa con provvedimento senza impegno firma digitale n. 774 del 01/08/2012 (all. 3q),

*collaudo statico a firma ██████████ depositato al Genio civile in data 04/06/2013 prot. 147949 (riguardante tutto il porto – all.3u),

*PdC n. 18/2013 variante n.2 prat. 1031/2013 rilasciato in data 26/06/2013 (proroga per ultimazione lavori, termine fissato per il 10/12/2013- all. 3r),

*permesso all'apertura parziale del porto – Parere della Commissione di Vigilanza e Collaudo prot. 32543 del 28/06/2013 (all. 3s) – che precisa quanto segue:

- *vista la comunicazione di fine lavori delle opere portuali da parte della DL prot. 173/2013 del 27/06/2013*
- *visto il collaudo statico, per quanto concerne l'ambito di espressione, la Commissione esprime parere favorevole ai fini dell'utilizzo dell'avamporto con alcune prescrizioni:*
- *siano concluse le operazioni di dragaggio dell'avamporto entro il 29/06/2013,*
- *sia segnalata la parte di specchio acqueo agibile,*
- *si effettuino regolarmente monitoraggi del livello del fondale,*
- *sia mantenuta separata la porzione interessata dalle lavorazioni ancora in corso (molo nord) dalle aree rese accessibili.*



-Le predette limitazioni e prescrizioni risultavano necessarie in quanto i lavori del molo nord (locali artigianali, autorimessa, finiture architettoniche e impiantistiche) non erano ancora conclusi.

*Collaudo tecnico amministrativo a firma ing. Riccardi del 05/06/2014 (all. 3u).

* In data 01-12-2016 (all. 3.t.1) viene depositata in Comune la Comunicazione di fine lavori parziale e certificato di conformità delle sole opere portuali di cui al pdc 18-2013 con data di fine lavori dichiarata 31/10/2103. Ad essa è allegata una relazione in cui si dichiara che:

“la dichiarazione di fine lavori si riferisce pertanto ai lavori di cui all’appalto..... e relativo alle sole opere portuali. Rimangono pertanto non ancora realizzati benché già autorizzati fino allo scadere del titolo abilitativo previsto il 10-12-2015, gli interrati delle UMI 1, UMI 3 ed UMI 9”

* In data 09-03-2017 (all. 3.t.2) viene depositata in Comune nuovamente la Comunicazione di fine lavori e certificato di conformità (totale) delle opere di cui al pdc 18-2013 con data di fine lavori dichiarata 31/10/2103. In essa si segnala che è necessaria la certificazione di agibilità delle opere realizzate in quanto trattasi di nuova costruzione.

Non risultano depositati gli allegati obbligatori richiamati nella modulistica quali: accatastamenti delle opere realizzate e dichiarazione di conformità degli impianti.

Osservazioni dei CTU

L’iter autorizzativo non è concluso. Difatti, non sono stati ancora depositati/rilasciati:

* gli allegati obbligatori alla comunicazione di fine lavori del 09/03/2017 ed in particolare gli accampionamenti catastali e la certificazione di conformità degli impianti.

* La SCIA per le attività soggette a prevenzione incendi (autorimessa, gruppo



elettrogeno e distribuzione carburanti), come specificato nel parere favorevole n.3381 del 14/01/2013 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (all. 3x).

* Le certificazione di agibilità delle opere edili di cui al pdc 14 ed al pdc 18.

La necessità e l'obbligatorietà di tale documento discende dall'art. 86 della legge regionale 1/2005 in vigore al tempo della costruzione e confermata dalla LRT 65/2014, ed è inoltre richiamata esplicitamente sia al punto 1 dell'atto integrativo alla convenzione del 2013, sia nella comunicazione di fine lavori già citata.

Si ritiene utile richiamare i predetti disposti normativi:

LRT 1-2005 - Art. 86 - Ultimazione dei lavori. Certificato di conformità. Certificato di abitabilità o agibilità. Inizio di esercizio di attività produttive

1. Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso.

2. La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;

b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

3. Nei casi di cui al comma 2, una volta ultimati i lavori e certificata la conformità di cui al comma 1, ovvero applicate le sanzioni pecuniarie nei casi previsti al titolo VIII, capo I e certificata la conformità di cui al comma 1, l'abitabilità o agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie, nonché alle norme sulle barriere architettoniche e alle istruzioni tecniche di cui all'articolo 82, comma 16. Al momento dell'attestazione, il professionista abilitato consegna al comune copia del fascicolo di cui all'articolo 91 comma 1, lettera b) del d.lgs. 81/2008, ove ai sensi del medesimo decreto legislativo ne sia prevista la formazione. L'abitabilità o agibilità decorrono dalla data in cui l'attestazione perviene al comune. (123)

4. Entro centottanta giorni dalla data in cui è pervenuta l'attestazione di cui al comma 3, il comune, tramite l'azienda USL, dispone ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i



requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni. A tal fine fornisce periodicamente all'azienda USL le informazioni necessarie. Sono comunque soggette a controllo ai fini dell'applicazione della r. 47/1991 , le opere relative agli edifici e locali di cui all' articolo 2, comma 2, lettere a), c) e d) della stessa l.r. 47/1991 .

5. Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall' articolo 48 del decreto del Presidente della Repubblica 19 marzo 1956, n. 303 (Norme generali per l'igiene del lavoro) da ultimo modificato dal decreto legislativo 19 settembre 1996, n. 242 , e dall'articolo 216 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie) da ultimo modificato dalla legge 283/1962 , nel rispetto delle procedure disciplinate dal d.p.r. 447/1998 .

6. L'interessato, direttamente, o attraverso il comune, ovvero attraverso lo sportello unico istituito ai sensi dell' articolo 24 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59) da ultimo modificato dalla legge 16 marzo 2001, n. 88 , può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'avvio dei procedimenti di cui al presente cap.

*Collaudo finale della Commissione di Vigilanza, che appare ascrivibile a ritardi del Comune che non ha ancora provveduto ad riattivare la commissione.

*Autorizzazioni/nulla osta (previste/richieste dalla concessione demaniale) per l'apertura totale del porto da parte della Capitaneria di Porto.

Pertanto, attualmente l'attività portuale viene espletata senza le autorizzazioni/attestazioni sopra richiamate.

In base alle informazioni acquisite presso gli enti competenti per poter attestare l'agibilità sono necessari:

- 1) regolarizzazione ed accatastamento delle opere eseguite e non ancora accampionate;
- 2) completamento procedura prevenzione incendi per le attività citate, provvedendo al completamento delle opere necessarie;
- 3) completamento e riparazione dei lavori (pavimentazione e illuminazione) e collaudo



del lotto n.2 delle opere di urbanizzazione (via Maiorca), previa acquisizione delle aree di proprietà della Provincia.

- 4) Sulla base delle indicazioni fornite da un funzionario dell'Edilizia Privata sarebbero altresì necessari: progettazione, realizzazione e collaudo dei lotti delle opere di urbanizzazione n.3 (zona molo Sud) e n.8 (Viale D'Annunzio), previa presentazione della richiesta di Permesso a costruire. Ma, essendo scaduta nel 2012 la V.I.A. relativa al PDR (aveva validità di 5 anni), prima della presentazione dei predetti Permessi a costruire sarebbe necessario procedere ad una nuova Valutazione di impatto ambientale per gli interventi da realizzare. E' doveroso evidenziare che l'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione (per l'agibilità del porto) non appare prevista dal PdR.
- 5) Richiesta di sanatorie edilizie (titoli vari e/o accertamento di conformità) per le difformità edilizie rilevate tra lo stato attuale delle opere portuali (partizioni box dell'autorimessa) e lo stato concessionato, oltre all'esecuzione dei ripristini delle opere degradate del molo Nord.
- 6) Realizzazione di una soluzione definitiva degli standard nautici (posti auto).

4d) opere provvisorie a servizio del porto

Iter autorizzativo ed esecutivo

*Pdc n. 19/2013 prot. 1030/2013 del 27/06/2013 (all. 3w) – *permesso provvisorio*,

*Istanza di variante prot. 2215 del 28/06/2013 – **pratica edilizia non conclusa**,

*Istanza di variante prot. 3096 del 17/09/2013– **pratica edilizia non conclusa**.

I parcheggi necessari per garantire il rispetto degli standard urbanistici del porto erano previsti nel progetto approvato in parte nel molo nord e in parte (n.137) nei piani seminterrati delle UMI waterfront (1-3-9).

Con il pdc 19/2013 è stata autorizzata temporaneamente la realizzazione dei parcheggi



mancanti, in superficie nelle zone delle aree UMI 9 e nelle UMI 14.

La variante alla convenzione sottoscritta nel 2013 detta condizioni precise:

all. art2) *le società per azioni [redacted] e [redacted] [redacted] si impegnano in solido tra di loro a rimuovere le opere provvisorie di cui alla pratica edilizia prot 1030/2013(PCD 19-2013) entro il termine di validità del Piano di recupero approvato con delibera di C 89/2006 quindi entro 14-12-2016 presentando a garanzia dell'impegno assunto polizza fideiussoria per l'importo di 70.553,18 € pari al costo stimato per l'intervento di ripristino dello stato precedente maggiorato di un 30% in considerazione dell'eventuale aumento dei prezzi e imprevisti.*

All art. 3) *le società per azioni [redacted] e [redacted] con la sottoscrizione del presente atto danno atto di essere a conoscenza e di accettare che alla data del 14/12/2016, se non sarà stata realizzata una soluzione definitiva degli standard nautici attualmente previsti provvisori, in piena conformità con quanto previsto dal piano di recupero già approvato, oppure eventualmente variato, **dovrà cessare l'attività del porto turistico**, venendo a mancare la legittimità di parte dei necessari standard nautici, fatti salvi gli altri adempimenti previsti per legge.*

*In data 01/12/2016 è stata protocollata l'istanza di proroga triennale del Piano di Recupero e degli accordi stipulati.

Osservazioni dei CTU

Nel caso in cui non venga realizzata una soluzione definitiva degli standard nautici attualmente previsti provvisori nei tempi previsti dalla convenzione e dalle sue eventuali proroghe, in alternativa alla cessazione totale dell'attività del porto turistico potrebbe, previa variante / integrazione alla convenzione, essere concordata/ rilasciata fino alla data del raggiungimento degli standard, una agibilità parziale inibendo



temporaneamente l'uso di 72 posti barca, che potrebbero essere individuati dalla stessa società salvaguardando quelli già alienati e/o opzionati.

Detta ipotesi tiene conto dei posti auto attualmente rilevabili dai grafici di progetto e riscontrati in situ: n.294 privi di partizioni ubicati nell'autorimessa del molo nord, n.30 ubicati sul molo Sud e n. 15 box nel molo Sud.

Si rileva che il progetto presentato ai VVFF per l'attività autorimessa prevede invece un numero di posti auto inferiore a 250 (all.3.x).

I lavori e la spesa per l'individuazione dei posti barca non utilizzabili sono limitati in quanto è sufficiente variare l'autorizzazione e delimitare fisicamente, con corde e boe, tali posti barca.

Qualora si riuscisse a concordare un nuovo standard portuale con la Regione, riducendolo da 1,25 ad 1, i posti auto attualmente regolari risulterebbero sufficienti per circa 340 posti barca ed in tal modo resterebbero inutilizzabili, sino alla realizzazione dei relativi posti auto (12), soltanto 12 posti barca.

4e) Ricollocazione bunker

Risulta autorizzato lo spostamento sul mapp.318 del F.66 con provvedimento senza impegno con fd atto DN 18/797 cos. 828920 del 16/08/2012.

4f) UMI 11 – fortino

Iter autorizzativo ed esecutivo (all. 3.z-3..z.z)

*Pratica n. 2947 del 08/07/2010 (permesso non rilasciato),

*autorizzazione paesaggistica n.120 del 19/07/2013,

*PdC n.20 prat. 1327/13 del 19/07/2013 per la realizzazione del punto di ristoro,

*inizio lavori in data 23/07/2013,

*richiesta sanatoria Genio Civile in data 22/11/2013,

*autorizzazione paesaggistica n.191/13,



*PdC n.31/13 prat. 3469 del 09/12/2013 per ampliamento del punto di ristoro,

*fine lavori PdC n.20 in data 11/02/2014,

*non è stata reperita presso gli uffici comunali l'attestazione di agibilità;

*PdC n.21/14 prat. 1088 del 01/08/2014 per realizzazione chiosco distribuzione gelati.

Nell'UMI 11 attualmente vi sono: bar, ristorante ed accessori, mentre il progetto iniziale prevedeva un edificio di due piani fuori terra. Al piano terra erano collocate attività a servizio del porto (hall di ingresso, centro benessere, servizi per i diportisti, cantine, ristorante, galleria commerciale) ed al piano primo: circolo nautico, salone ristorante, palestra; infine sulla copertura era prevista una piscina coperta con struttura telescopica apribile con solarium e terrazza coperta.

L'edificio monopiano realizzato non è suscettibile di sopraelevazione in assenza di preliminare verifica di idoneità statica delle attuali strutture di fondazione.

Gli elementi acquisiti inducono a ritenere indispensabile il ricorso a nuove fondazioni su pali qualora si procedesse alla realizzazione del fabbricato multipiano previsto inizialmente.

Dai permessi a costruire sopra citati si rileva che i posti auto pertinenziali del ristorante- bar, ubicati nella zona antistante la ex-dogana sono stati realizzati in forza del pdc provvisorio n.19/2013.

4g) retoni

Autorizzazione paesaggistica n.183/2010 rilasciata in data 06/12/2010.

La società [REDACTED] ed i titolari dei retoni hanno sottoscritto un accordo per consentirne lo spostamento.. Detto accordo impegna la [REDACTED] a rendere disponibili le aree su cui saranno reinstallati i retoni e pone a carico dei rispettivi titolari delle concessioni le spese di installazione.

4h) UMI 1-3 – residenziale



UMI 1-3 *Pratica n. 2641/2011 (permesso non rilasciato)

5) Difformità catastali

Le problematiche catastali sono esaminate in dettaglio nelle risposte ai quesiti nn.1-8a_b_c.

6) Certificato di destinazione urbanistica

L'acquisizione del CDU viene differita per consentire il completamento di vari aggiornamenti catastali in itinere.

7) Note dei CTU per gli accertamenti di conformità

La tipologia dell'insediamento e l'estensione dell'area interessata non consentono la formulazione di un giudizio di conformità delle opere realizzate in base all'esito dei controlli metrici rituali; difatti, nel caso in esame sono necessari rilievi topografici integrati da rilievi aerei (droni) per poter redigere piante planimetriche da confrontare con gli elaborati progettuali approvati.

Detti adempimenti, richiedenti tempi tecnici non valutabili con precisione, saranno effettuati in seguito al momento in cui gli organi della procedura concorsuale lo richiederanno.

Pertanto, nel corso dei sopralluoghi effettuati si è provveduto ad un controllo metrico dell'insediamento (moli, parcheggi e ristorante) accertando quanto segue:

- i moli, le banchine e l'autorimessa del molo nord hanno dimensioni sostanzialmente conformi a quelle di progetto; ma, nell'autorimessa non sono state realizzate le pareti necessarie a delimitare i box previsti nel progetto;
- la torre di controllo ed i locali artigianali del molo Nord sono conformi al progetto approvato;



-le dimensioni principali del ristorante ubicato sull'area UMI11 sono conformi a quelle di progetto, ma sul lato Est è stato realizzato un volume tecnico non conforme al progetto e si rilevano altresì modeste difformità interne.

-Le dimensioni principali del predetto ristorante sono altresì conformi a quelle desumibili dalla planimetria catastale, che però non riproduce i pergolati posti sui lati Nord ed Est.

* * * * *

Quesito n. 6 *Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche).*

In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per la determinazione dell'attuale valore di mercato del compendio immobiliare si procede alla stima:

-del porto realizzato,

-delle aree edificabili (Waterfront) assumendo come riferimento delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso i parametri del Piano di Recupero più volte citato.

1) Contesto e posizione

Il porto turistico di Boccardarno sorge su un'area di circa 23 ettari, prospiciente il mare di Marina di Pisa, dove la foce del fiume Arno incontra il Mar Tirreno



Detta area ricade in prevalenza nel Parco Naturale di San Rossore, Migliarino e Massaciuccoli, istituito nel 1972, che comprende le province di Pisa e Lucca con i Comuni di Viareggio, San Giuliano Terme, Vecchiano e Massarosa, oltre al Lago di Massaciuccoli, alla ex-tenuta Presidenziale di San Rossore, alle pinete di Tombolo, di Migliarino e della Macchia Lucchese.

Marina di Pisa è una frazione del Comune di Pisa con circa 4.000 abitanti; si estende lungo la costa a sud del fiume Arno ed è delimitata ad est dalla pineta del litorale pisano, dal canale Lamone e dalla frazione di San Piero a Grado; mentre, a sud il tessuto urbano costituisce un continuo abitato con le frazioni di Tirrenia e Calambrone fino a Livorno.

Il lungomare di Marina non presenta edifici storici di rilievo; difatti, vi sono in prevalenza ville e villette realizzate tra la fine dell'800 e l'inizio del '900, con varie facciate con particolari in stile Liberty ed in buono stato di conservazione.

Il tessuto urbano è piuttosto regolare e ben organizzato e occupa una fascia costiera di circa trecento metri delimitata ad Est da una estesa pineta.

Il lungomare, dalla foce dell'Arno fino alla periferia di Livorno, è attrezzato con stabilimenti balneari parzialmente immersi nel verde, attrezzati con bar, ristoranti e servizi, mentre le strutture ricettive sono ubicate in parte limitata lungo il Viale del Tirreno ed in prevalenza nella zona della pineta.

Durante il periodo estivo le località balneari di Marina di Pisa, Tirrenia e Calambrone sono caratterizzate da un forte pendolarismo giornaliero proveniente dai due capoluoghi limitrofi e dai Comuni dell'entroterra.

Il compendio immobiliare in oggetto, è posto a breve distanza da Pisa (13 Km) e da Livorno (14 Km); ma è facilmente raggiungibile anche da molti altri Comuni importanti e tra questi si richiamano: Lucca (30 km), Montecatini Terme (55 km),



Pistoia (65 km), Volterra (65 km), San Gimignano (77 km), La Spezia (90 km), Firenze (100 km) e Siena (120 km).

I collegamenti viari che rendono agevoli e veloci i collegamenti sono costituiti principalmente da:

- Autostrada Azzurra A12 che collega Genova con Rosignano Marittimo;
- Autostrada A11 Firenze Mare che collega Prato, Pistoia e Lucca;
- Strada di Grande Comunicazione Firenze – Pisa- Livorno (FI-PI-LI); .
- Strada Statale Aurelia che parte da Roma e raggiunge il confine con la Francia correndo lungo ampi tratti delle coste tirreniche e liguri;
- Strada statale SS12 dell'Abetone e del Brennero che parte da Pisa e raggiunge il confine con l'Austria attraversando Lucca, Modena, Verona, Trento e Bolzano;
- Strada provinciale SP224 che collega Pisa con Livorno attraversando Marina di Pisa.

La frazione di Marina di Pisa è altresì servita dalle autolinee del CPT (Compagnia Pisana Trasporti) che garantiscono i collegamenti con Pisa e Livorno.

A sua volta la città di Pisa:

- ha un aeroporto per voli nazionali ed internazionali,
- costituisce un nodo ferroviario di primaria importanza e garantisce molteplici ed efficienti collegamenti con treni regionali che permettono di raggiungere Firenze in circa un'ora e con linee dell'alta velocità per Milano, Bologna, Roma e Napoli. Nella città di Pisa sono presenti due stazioni ferroviarie (Pisa Centrale e Pisa San Rossore), una stazione di scambio merci (Tombolo); è inoltre presente una metropolitana di superficie per il collegamento della stazione di Pisa Centrale con l'Aeroporto Galileo Galilei e con il parcheggio in prossimità della darsena pisana.

2) Il mercato immobiliare ed il mercato nautico



La formulazione del giudizio di stima (ved. cap.3) viene preceduta dai report relativi al mercato nautico ed a quello immobiliare che chiariscono le condizioni generali attuali e supportano i parametri adottati.

2a) Rapporto sul turismo in Toscana – La congiuntura 2017

Il 2017 è certamente un anno molto positivo per il turismo in Toscana. Gli arrivi in strutture ufficiali aumentano del 6,2%, e le presenze del 3,8%. La crescita appare quasi equamente determinata dalla componente straniera (+4% sul 2016 le presenze +6,2% gli arrivi) e da quella italiana (+3,6% le presenze +6,3% gli arrivi). Un risultato ottimo, anche se per la prima volta inferiore rispetto al dato della penisola, dove gli arrivi aumentano complessivamente del 4,5% ma le presenze del 6%.

Un trend di crescita che, seppure in misura temperata, sembra fortunatamente destinato a durare anche nel 2018. Ancora più importante appare la crescita degli arrivi internazionali di turisti nell'Europa mediterranea stimata da UNWTO per il 2017 pari a +12,9%.

Le dinamiche locali e dei prodotti turistici riflettono in buona parte quelle congiunturali relative ai diversi mercati di origine ma sono anche figlie di differenze strutturali di competitività.

Nell'ultimo intervallo temporale le presenze nella provincia di Pisa virano in territorio negativo (-0,7%) e anche la crescita decennale appare solida ma tutto sommato contenuta (+6,9%). L'analisi congiunturale per segmenti di mercato conferma la lettura di medio periodo. E' il turismo balneare tradizionale di prossimità a costituire un freno alla crescita. Nel 2017 il contributo negativo viene in particolare dai toscani (-3,7%) e dagli italiani del centro (-0,1%) e del sud (-1,2%), oltre che dai Nord Americani (-0,3%), mentre contributi positivi vengono dalle componenti extra-europee.



2b) Il mercato nautico

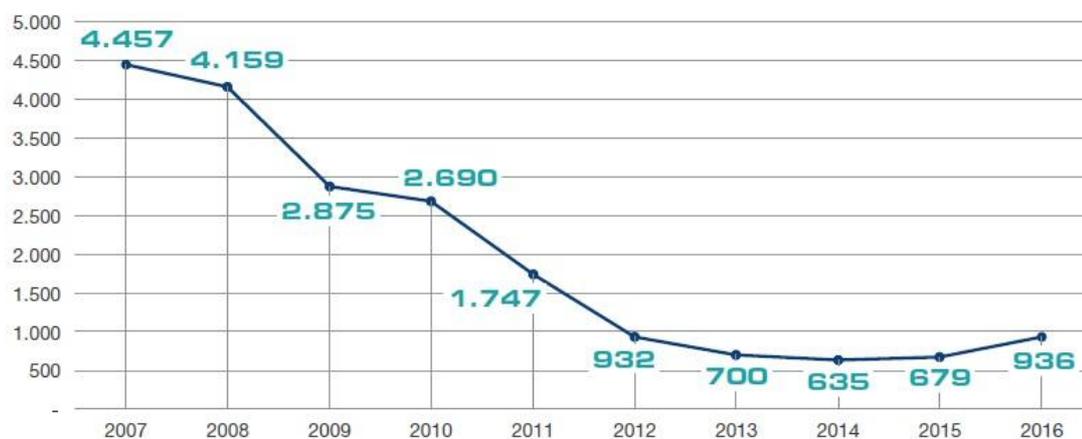
“La nautica in cifre – analisi del mercato per l’anno 2017 – Osservatorio UCINA”

L’industria nautica in Italia ha vissuto nel 2017 il terzo anno consecutivo di crescita a due cifre del fatturato complessivo del settore, che ha raggiunto il valore di 3,88 miliardi di euro, con un 12,8% in più rispetto al 2016 (fatturato calcolato esclusivamente sulle attività attinenti alla produzione nautica delle aziende). Si tratta pertanto di una ripresa significativa e consolidata che, partendo dai minimi del 2013, ha registrato in soli quattro anni un incremento del 60%, performance che forse nessun altro settore industriale in Italia ha saputo generare.

La positività del mercato, già evidente nei lusinghieri risultati di vendita dei principali saloni nautici internazionali, ha ora contagiato anche la produzione, con le aziende che hanno nuovamente dato fiducia ai venti favorevoli per il settore attraverso investimenti strategici sulla forza lavoro: per la prima volta dopo molti anni si registra infatti un significativo incremento degli addetti diretti, che ora sfiorano quota 20.000 unità, con una crescita del 6%. Aumentano anche il contributo della nautica al PIL (1,87%, il 13,4% in più rispetto all’anno precedente) e il mercato interno dell’intera industria nautica, con un 16,1% in più, per un totale di 1,34 miliardi di euro, con un aumento specifico del 29,2% per il mercato interno della produzione italiana della cantieristica da diporto.



Fig. 6.4 ~~~~~ Andamento annuale delle nuove immatricolazioni



Fonte: MIT

La ricettività

I posti barca vengono individuati in base alle tipologie di strutture ricettive secondo la seguente definizione:

- *porti turistici, costituiti dalle strutture interamente dedicate al diportismo (marina)*
- *porti polifunzionali, prevalentemente di proprietà o a gestione pubblica, costituiti da una pluralità di tipologie di strutture al cui interno, accanto ad eventuali altre destinazioni, vi è comunque una porzione utilizzata esclusivamente per la nautica da diporto (porti e porticcioli, porti industriali e commerciali, porti canale e darsene)*
- *punti di ormeggio, costituiti dalle strutture a carattere stagionale non dotate di banchine "fisse" ma di strutture rimovibili nella stagione invernale, quando la conformazione del sito che li ospita non permette una buona protezione dall'azione del mare (banchine e pontili, spiagge attrezzate e approdi e rade).*

La maggior parte dei porti in Italia sono polifunzionali (n.459 pari al 59% delle strutture), seguiti dai punti di ormeggio (n.234 pari al 30%) e dai marina (n.85 pari a 11%). Sicilia e Sardegna registrano il maggior numero di infrastrutture,



rispettivamente 138 e 116 unità, seguite da Liguria, Puglia, Campania e Toscana che superano le 60 strutture.

Tab. 7.1 Le infrastrutture portuali italiane: distribuzione per tipologia
anno 2016, elaborazioni su dati Pagine Azzurre

Regione	n. infrastrutture	Porti turistici	Porti polifunzionali				totale porti funzionali
		marina	porto industriale / commerciale	porto canale	darsena		
Liguria	71	13	35	4	1	6	46
Toscana	64	7	21	2	9	5	37
Lazio	41	3	13	1	11	9	34
Campania	68	5	39	2	4	1	46
Basilicata	3	2	1	-	-	-	1
Calabria	40	1	15	4	-	-	19
Sicilia	138	5	50	7	1	5	63
Sardegna	116	12	37	5	3	5	50
Puglia	69	3	38	4	2	9	53
Molise	4	1	3	-	-	-	3
Abruzzo	12	1	7	-	1	1	9
Marche	17	4	4	2	2	2	10
Emilia Romagna	27	8	3	1	10	3	17
Veneto	58	7	6	2	7	27	42
Friuli Venezia Giulia	50	13	13	5	5	6	29
Totale	778	85	285	39	56	79	459

Regione	n. infrastrutture	Punti di ormeggio			totale punti di ormeggio
		banchina / pontile	spiaggia attrezzata	approdo / rada	
Liguria	71	8	1	3	12
Toscana	64	15	1	4	20
Lazio	41	1	1	2	4
Campania	68	14	-	3	17
Basilicata	3	-	-	-	-
Calabria	40	8	10	2	20
Sicilia	138	63	-	7	70
Sardegna	116	40	-	14	54
Puglia	69	13	-	-	13
Molise	4	-	-	-	-
Abruzzo	12	2	-	-	2
Marche	17	1	1	1	3
Emilia Romagna	27	2	-	-	2
Veneto	58	9	-	-	9
Friuli Venezia Giulia	50	8	-	-	8
Totale	778	184	14	36	234

Il secondo aspetto rilevante della ricettività fa riferimento ai posti barca, ossia alla capacità delle strutture portuali di accogliere le imbarcazioni. La regione con il più



alto numero di posti barca è la Liguria (23.086), seguita da Sardegna, Toscana, Sicilia e Friuli Venezia Giulia, tutti sopra ai 15.000 posti barca. La concentrazione minore si registra in Basilicata e Molise, ossia le regioni dove sono presenti il minor numero di strutture portuali (rispettivamente 3 e 4).

Tab. 7.2 Le infrastrutture portuali italiane: distribuzione dei posti barca
anno 2016, elaborazioni su dati Pagine Gialle

Regione	totale posti barca	n. infrastrutture	Porti turistici	Porti		polifunzionali		totale porti funzionali
			marina	porto industriale / commerciale	porto canale	darsena		
Liguria	23.036	71	7.501	11.687	1.182	2.000	429	15.298
Toscana	17.140	64	3.999	5.624	-	4.847	1.174	11.645
Lazio	8.759	41	2.978	2.370	-	2.477	926	5.773
Campania	14.530	68	2.943	9.021	1.175	300	40	10.536
Basilicata	1.900	3	1.300	600	-	-	-	600
Calabria	4.680	40	205	3.588	137	-	-	3.725
Sicilia	15.909	138	2.195	8.843	600	-	515	9.958
Sardegna	19.560	116	5.094	9.829	-	730	596	11.155
Puglia	10.016	69	1.648	6.393	8	100	839	7.340
Molise	890	4	420	470	-	-	-	470
Abruzzo	2.324	12	1.250	974	-	100	-	1.074
Marche	5.950	17	2.660	2.060	-	966	264	3.290
Emilia Romagna	6.021	27	3.512	368	-	1.252	121	1.761
Veneto	13.062	58	2.881	605	-	2.170	5.436	8.211
Friuli Venezia Giulia	15.519	50	5.469	2.583	733	4.380	1.187	8.883
Totale	159.296	778	44.055	65.035	3.835	19.322	11.527	99.719
Media posti barca	204,75		518,29					217,25

Regione	totale posti barca	Punti di ormeggio			
		banchina / pontile	spiaggia attrezzata	approdo / rada	totale punti di ormeggio
Liguria	23.036	117	60	60	237
Toscana	17.140	326	-	1.170	1.496
Lazio	8.759	-	8	-	8
Campania	14.530	1.051	-	-	1.051
Basilicata	1.900	-	-	-	-
Calabria	4.680	208	342	200	750
Sicilia	15.909	3.606	-	150	3.756
Sardegna	19.560	3.277	-	34	3.311
Puglia	10.016	1.028	-	-	1.028
Molise	890	-	-	-	-
Abruzzo	2.324	-	-	-	-
Marche	5.950	-	-	-	-
Emilia Romagna	6.021	748	-	-	748
Veneto	13.062	1.970	-	-	1.970
Friuli Venezia Giulia	15.519	1.167	-	-	1.167
Totale	159.296	13.498	410	1.614	15.522
Media posti barca	204,75				66,33

La Toscana quindi dispone di 64 infrastrutture portuali per complessivi 17.140 posti barca dislocati su 561 km di costa. Nonostante la maggiore lunghezza di costa



disponibile, regioni come Sicilia, Puglia e Calabria dispongono di un numero di posti barca inferiore. Questi dati evidenziano la forte vocazione della zona al settore nautico in tutti i suoi comparti.

Il Porto di Marina di Pisa si trova inserito in un tratto di costa caratterizzato da numerosi approdi e marine ma nella maggior parte dei casi di piccola portata e non direttamente confrontabili con il tipo di porto in oggetto. Nella redazione della stima vanno quindi considerate le attività di supporto che forniscono al diportista servizi consistenti in: ristorazione, distribuzione commerciale e attrezzature specifiche, ricettività alberghiera, ecc... poiché tali fattori determinano la capacità ricettiva della struttura e la tipologia di utenza.

Il Porto di Pisa in considerazione della sua localizzazione offre:

- elementi di interesse entro poche miglia di costa per l'utente interessato sia alla balneazione, sia alla pesca che alle immersioni;
- mete interessanti, raggiungibili in qualche ora, per il diportista di medio e lungo raggio.

La location, adattandosi ad ogni tipo di utenza, permette sia escursioni giornaliere sulle coste o isole vicine, sia percorsi medio lunghi.

2c) Il mercato immobiliare - Nota trimestrale Agenzia delle Entrate – II° trim. 2018

Nel complesso emerge che, anche in questo trimestre, le compravendite di abitazioni aumentano rispetto allo stesso trimestre del 2017, proseguendo una crescita che non si arresta dal 2014 e registrando un'accelerazione rispetto al tasso, pur positivo, del trimestre precedente; tutte le aree territoriali mostrano un saldo positivo più o meno marcato, comprese le principali città, con l'unica eccezione rappresentata da Roma.

Nel secondo trimestre del 2018 si conferma il rialzo degli scambi di abitazioni. Tra aprile e giugno di quest'anno si sono realizzate, in termini di NTN, 153.693



compravendite, facendo registrare, rispetto all'omologo trimestre del 2017, una crescita del 5,6%, tasso tendenziale superiore a quello del precedente trimestre.

Prosegue, anche nel secondo trimestre 2018, la crescita delle compravendite relative agli immobili del settore terziario-commerciale (TCO), costituito prevalentemente da uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse. Il tasso tendenziale registrato tra aprile e giugno di quest'anno è stato pari a +8,5%, in aumento rispetto al dato che aveva segnato il trimestre precedente (+5,9%). Si è portato, così, a tredici il numero di trimestri consecutivi caratterizzati da segno positivo.

“Statistiche regionali Mercato Immobiliare Residenziale Toscana” – 1.06.2018
periodo di riferimento anno 2017

Le analisi del mercato immobiliare residenziale condotte sui dati del 2017 mostrano un rallentamento della crescita delle transazioni in atto fin dal 2013. In particolare il mercato immobiliare residenziale della regione Toscana registra, per il 2017, 37.681 transazioni normalizzate (NTN) che rappresentano il 7,0% del mercato nazionale, con un incremento del 6,1% rispetto al 2016 (quest'ultimo valore era pari al 19,9% nel periodo precedente).

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Arezzo	2.569	3,6%	6,8%	1,35%	0,04
Firenze	11.079	5,3%	29,4%	2,14%	0,10
Grosseto	2.532	2,2%	6,7%	1,47%	0,03
Livorno	4.296	2,5%	11,4%	1,99%	0,04
Lucca	3.863	15,4%	10,3%	1,62%	0,21
Massa-Carrara	1.605	2,9%	4,3%	1,21%	0,03
Pisa	4.460	6,4%	11,8%	2,00%	0,11
Pistoia	2.440	7,2%	6,5%	1,54%	0,10
Prato	2.298	10,5%	6,1%	2,06%	0,19
Siena	2.538	7,0%	6,7%	1,58%	0,10
Toscana	37.681	6,1%	100,0%	1,78%	0,10



Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Arezzo	740	-5,4%	5,1%	1,49%	-0,09
Firenze	5.163	7,8%	35,3%	2,53%	0,18
Grosseto	843	-1,9%	5,8%	1,82%	-0,04
Livorno	1.813	3,3%	12,4%	2,34%	0,07
Lucca	961	13,8%	6,6%	2,01%	0,24
Massa-Carrara	551	5,0%	3,8%	1,35%	0,06
Pisa	1.367	0,1%	9,4%	2,46%	0,00
Pistoia	807	12,1%	5,5%	1,71%	0,18
Prato	1.764	14,5%	12,1%	2,15%	0,27
Siena	603	-7,2%	4,1%	1,88%	-0,15
Toscana	14.612	5,6%	100,0%	2,14%	0,11

Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



Dall'analisi della Tabella 8, si osserva il generalizzato calo delle quotazioni a livello regionale (-2,33% per i capoluoghi e -2,64% per il resto del territorio provinciale) con picchi negativi per i capoluoghi Pistoia (-3,55%) e Firenze (-3,08%) mentre per il resto della provincia le diminuzioni massime si registrano a Grosseto e Siena. A Prato una considerevole diminuzione ha interessato sia il capoluogo (-4,09%) che il resto della provincia (-5,63%). Il valore medio per le abitazioni in provincia è pari a 1.783 €/m², quello delle abitazioni nei capoluoghi 2.132 €/m².

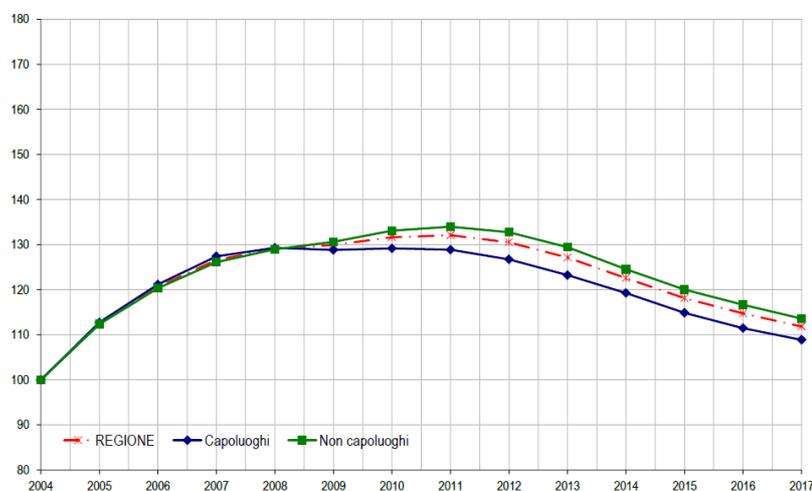


Come mostrato dal grafico di Figura 6, il calo del 2017 conferma l'andamento negativo delle quotazioni che si registra dal 2011.

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
Arezzo	1.450	-2,0%	1.250	-1,2%
Firenze	2.783	-3,1%	1.897	-2,2%
Grosseto	2.034	-1,7%	2.367	-4,0%
Livorno	1.727	0,9%	2.156	-2,8%
Lucca	1.915	-1,7%	2.276	-2,9%
Massa-Carrara	2.259	-1,3%	1.469	-2,0%
Pisa	2.048	-1,7%	1.394	-1,4%
Pistoia	1.442	-3,5%	1.540	-3,0%
Prato	1.916	-4,1%	1.741	-5,6%
Siena	2.057	-1,1%	1.325	-3,2%
Toscana	2.132	-2,3%	1.783	-2,6%

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



L'Osservatorio quindi ha rilevato un incremento del numero di compravendite cui però non ha fatto seguito un aumento delle quotazioni; la ripresa delle attività immobiliari potrebbe essere proprio legata alla diminuzione dei prezzi che ha contribuito a sbloccare la situazione di stallo del mercato.

2d) Considerazioni dei CTU

Data la situazione economica nazionale che ha portato una marcata crisi sia del mercato nautico e del suo indotto, sia del mercato immobiliare, nella valutazione si



sono adottati criteri prudenziali. Infatti, nonostante i dati incoraggianti di crescita di entrambi i settori, rispetto a minimi del 2013, la ripresa è ancora lenta.

Inoltre, è indispensabile tenere in debito conto la peculiarità della valutazione del prezzo nell'ambito di un concordato preventivo, che di fatto rende necessaria una diminuzione del valore dei beni.

3) Stima del compendio immobiliare

3a) Stima dei posti barca

Al fine della valutazione del valore di mercato dei posti barca, si ritiene necessario fare alcune considerazioni.

Il totale dei posti barca realizzati è 354 di cui 32 ricadono in parte o totalmente in area demaniale, per i quali quindi la società detiene la proprietà superficiaria.

In totale i posti barca che concorrono al valore sono quelli indicati in precedenza ad esclusione dei seguenti:

- n. 55 posti barca di privati (già venduti negli anni precedenti)
- n. 2 posti barca in concessione a disposizione delle autorità marittime
- n.1 posto barca su area in concessione che risulta proprietà del demanio 1/1

Per la stima si tiene altresì conto della diminuzione di valore ascrivibile a:

- n.2 posti barca in concessione a disposizione esclusiva di natanti in transito;
- n.72 posti barca di piena proprietà che non possono essere utilizzati fino alla realizzazione dei posti auto mancanti per il raggiungimento degli standard di parcheggio;

I contratti dei 55 posti barca già venduti prevedono un diritto di prelazione per l'acquisto dei posti auto.



I contratti preliminari già stipulati per l'acquisto di 12 posti barca, con caparra già versata dai promittenti acquirenti, risultano ad oggi scaduti e quindi i valori di detti posti barca concorrono al valore del compendio immobiliare in oggetto.

Per la stima del valore di mercato si è operata una ricerca dei prezzi di vendita di posti barca in porti ritenuti simili, ubicati sulle coste che vanno dalla bassa Liguria fino alla bassa Toscana.

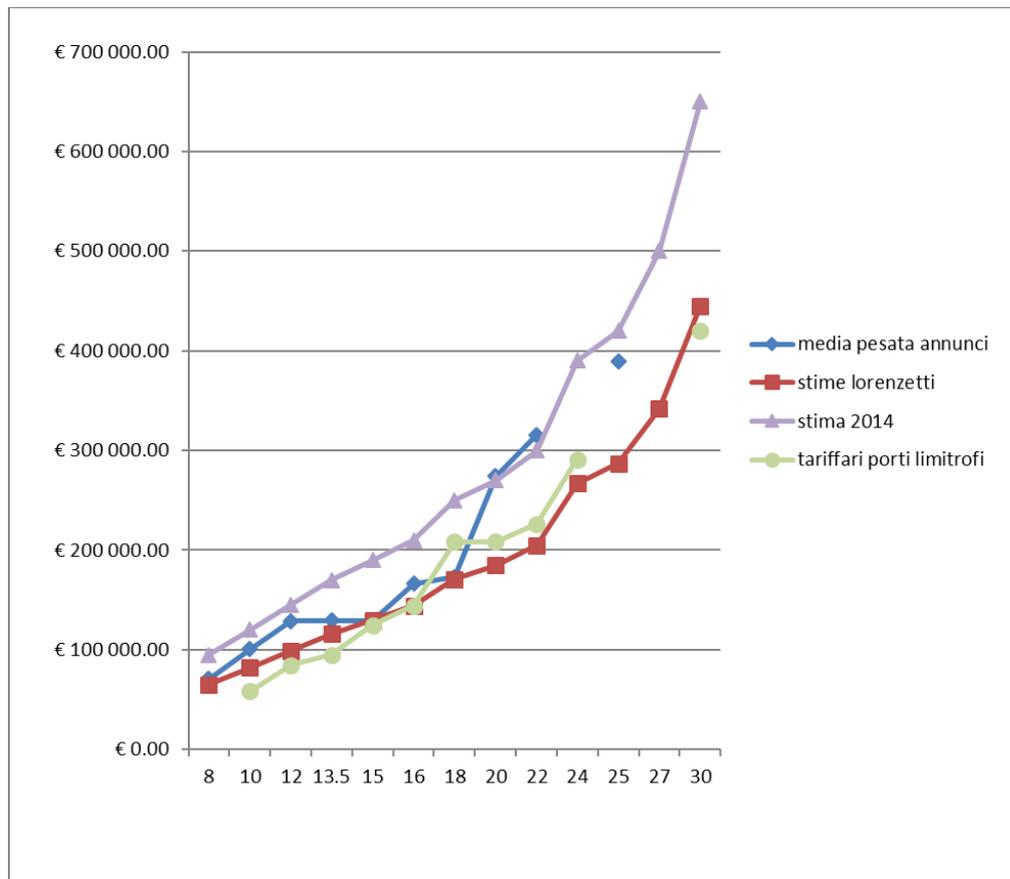
La ricerca di mercato si è sviluppata con l'analisi di annunci di vendita di posti barca pubblicati da privati sui siti dedicati. Sono stati interpellati anche le Marine che gestiscono i porti in questione, ma non è stato possibile reperire tariffari di vendita, se non in via ufficiosa. Si è quindi proceduto all'analisi degli annunci e dei tariffari reperiti, tenendo conto della tipologia del porto e dei servizi offerti.

In pratica si sono confrontate le caratteristiche dei vari porti con quelle del Porto di Pisa, attribuendo dei coefficienti di ponderazione per tener conto delle differenti ubicazioni, dimensioni e tipologie, attrezzature e servizi disponibili.

Di alcune classi di posti barca non è stato possibile reperire annunci e tariffari, soprattutto per le classi maggiori le cui trattative, oltre ad essere in numero limitato, rimangono riservate.

È stato altresì operato un confronto tra la media dei prezzi degli annunci e il valore di stima delle precedenti perizie redatte per i mutui [REDACTED] per la procedura di Concordato [REDACTED]. Il confronto, rilevabile dalla tabella seguente, evidenzia che i prezzi richiesti negli annunci, soprattutto quelli riguardanti le classi inferiori dei posti barca, sono in linea con i valori determinati dal [REDACTED] [REDACTED] nella sua perizia giurata del 16/02/2018.





Pertanto, prendendo come valori di riferimento quelli degli annunci, riferiti a posti barca in diritto di superficie temporaneo, in linea con i sopracitati valori di mercato della perizia del [REDACTED]

- si è proceduto ad una riduzione del prezzo dell'annuncio in quanto il prezzo finale di vendita non coincide in genere con quello richiesto dal venditore perché possono registrarsi riduzioni in fase di trattativa. Dette riduzioni sono ovviamente di entità più elevata per i posti barca di dimensioni maggiori.
- Si è applicata una riduzione percentuale del valore in quanto la stima è formulata in ambito di procedura concorsuale.
- Si è applicato un incremento del 20% per i soli posti in piena proprietà.



TIPOLOGIA POSTI BARCA - PIENA PROPRIETA'						
CLASSE	L [M]	N°	prezzo unit. Posto barca in concessione	magg. +20% per la piena proprietà	TOTALE CONSIDERANDO DIMINUIZIONE 25% SU 72 POSTI (senza standard parcheggi)	TOTALE SENZA RIDUZIONE (agibilità completa)
II	8	42	€ 46 962.50	€ 56 355.00	€ 1 775 182.50	€ 2 366 910.00
III	10	72	€ 59 245.00	€ 71 094.00	€ 4 585 563.00	€ 5 118 768.00
IV	12	65	€ 71 527.50	€ 85 833.00	€ 5 579 145.00	€ 5 579 145.00
IV a	13.5	6	€ 83 810.00	€ 100 572.00	€ 603 432.00	€ 603 432.00
V	15	29	€ 88 400.00	€ 106 080.00	€ 3 076 320.00	€ 3 076 320.00
V a	16	17	€ 97 920.00	€ 117 504.00	€ 1 997 568.00	€ 1 997 568.00
VI	18	9	€ 116 280.00	€ 139 536.00	€ 1 255 824.00	€ 1 255 824.00
VI a	20	6	€ 125 800.00	€ 150 960.00	€ 905 760.00	€ 905 760.00
VII a	24	14	€ 170 212.50	€ 204 255.00	€ 2 859 570.00	€ 2 859 570.00
VIII	25	4	€ 182 962.50	€ 219 555.00	€ 878 220.00	€ 878 220.00
IX	30	2	€ 249 200.00	€ 299 040.00	€ 598 080.00	€ 598 080.00
totale		266			€ 24 114 664.50	€ 25 239 597.00

TIPOLOGIA POSTI BARCA PROPRIETA' SUPERF. SENZA ORMEGGI E CAPITANERIA (2+2)					
CLASSE	L [M]	N°	prezzo unit.	totale	
II	8	0	€ 46 962.50	€ 0.00	
III	10	0	€ 59 245.00	€ 0.00	
IV	12	15	€ 71 527.50	€ 1 072 912.50	
VI	18	0	€ 116 280.00	€ 0.00	
VII	22	1	€ 139 400.00	€ 139 400.00	
VIII a	27	6	€ 218 025.00	€ 1 308 150.00	
IX	30	2	€ 249 200.00	€ 498 400.00	
X	35	2	€ 270 480.00	€ 540 960.00	
XII	45/50	2	€ 314 080.00	€ 628 160.00	
totale		28		€ 4 187 982.50	



TIPOLOGIA POSTI BARCA PROPRIETA' SUPERF. Per ormeggi					
CLASSE	L [M]	N°	prezzo unit.	con riduzione 5/12	totale
II	8	0	€ 46 962.50	€ 27 394.79	€ 0.00
III	10	0	€ 59 245.00	€ 34 559.58	€ 0.00
IV	12	1	€ 71 527.50	€ 41 724.38	€ 41 724.38
VI	18	1	€ 116 280.00	€ 67 830.00	€ 67 830.00
VII	22		€ 139 400.00	€ 81 316.67	€ 0.00
VIII a	27		€ 218 025.00	€ 127 181.25	€ 0.00
IX	30		€ 249 200.00	€ 145 366.67	€ 0.00
X	35		€ 270 480.00	€ 157 780.00	€ 0.00
XII	45/50		€ 314 080.00	€ 183 213.33	€ 0.00
totale		2			€ 109 554.38

	senza parchegg	agibilit complet
totale posti piena	€ 24 114 664.50	€ 25 239 597.00
totale posti in concessione	€ 4 297 536.88	€ 4 297 536.88

*** Osservazioni dei CTU sui valori dei posti barca**

Sulla base degli elementi acquisiti non si rilevano motivi ostativi alla vendita singola dei posti barca.

Per una migliore fruibilità del porto sarebbe opportuno associare i posti auto pertinenziali ai posti barca e quindi alienare un posto barca con il relativo posto auto pertinenziale.

I valori di stima determinati per le varie classi di posti barca interessate dai preliminari risultano in media inferiori di circa il 40% dei prezzi pattuiti.

3b) Stima dei locali artigianali UMI 10

-Superficie commerciale realizzata 190 mq

-prezzo unitario determinato 1.500 €/mq

-Valore di mercato = 190 mq x 1.500 €/mq = € 285.000=

-Riduzione per proprietà superficiaria 20%



-**Valore di stima** = € 285.000 x 0,80 = € **228.000**=

3c) Stima dei posti auto e dei box realizzati

a) posti auto molo nord n.294 , superficie unitaria 15 mq

b) box auto molo sud n.15 , superficie unitaria 20 mq

-valori unitari

a) posti auto molo nord $V = 15 \times 1.000 \text{ €/mq} = € 15.000$

b) box auto molo sud $V = 15 \times 1.000 \text{ €/mq} = € 15.000$

-Riduzione per proprietà superficiaria 20%

a) posti auto molo nord $V = € 15.000 \times 0,80 = € 12.000$

b) box auto molo sud $V = € 20.000 \times 0,80 = € 16.000$

Valore di stima

a) posti auto molo nord $V = n.294 \times € 12.000 = € 3.528.000$

b) box auto molo sud $V = n.15 \times € 16.000 = € 240.000$

Valore complessivo posti auto e box € 3.768.000

3d) Valutazione oneri per agibilità opere portuali

Per poter attestare l'agibilità delle opere portuali, come precisato nella risposta ai quesiti nn.4-5, sono necessarie una serie di lavorazioni e di adempimenti tecnici di importo valutabile in € 400.000= circa. Detta somma comprende le spese relative alle regolarizzazioni edilizie e catastali, al completamento della procedura antincendio e delle opere connesse ed al completamento delle opere di urbanizzazione del lotto 2 e dell'eventuale V.I.A., restano escluse le spese di ripristini delle opere degradate del molo Nord.

3e) Stima delle aree edificabili Waterfront

Per la determinazione del *più probabile valore di mercato* delle aree in oggetto si deve necessariamente ricercare il valore di trasformazione, che risulta pari alla differenza tra



il ricavo conseguibile con l'alienazione del bene trasformato e la somma dei costi necessari per attuare la trasformazione, riferendo poi all'attualità il dato calcolato.

Valore di Trasformazione =

$$V_t = \sum_{i=0}^n \frac{(V_i - C_i)}{q^i}$$

V_i = valore di mercato dei beni prodotti.

C_i = costi da sostenere per la trasformazione

$1/q^i$ = coefficiente di anticipazione (consente l'attualizzazione di benefici e costi).

I valori di mercato delle unità immobiliari realizzabili (residenziali, commerciali, artigianali) in conformità al Piano di Recupero già citato sono stati determinati mediando opportunamente le quotazioni dei vari borsini disponibili (OMI, FIMAA, Immobiliare.it) per tener in debito conto la globalità dell'intervento, le finiture di qualità superiore, l'ubicazione in una zona di pregio ulteriormente valorizzata da tutte le opere di urbanizzazione previste (parcheggi, viabilità, percorsi pedonali, opere a verde, ecc...), oltre che la perdurante crisi del mercato immobiliare ed il particolare contesto di concordato preventivo.

I prezzi unitari di mercato, pari alla media dei valori massimi dei borsini citati) sono i seguenti:

- residenziale 3.130 €/mq, commerciale 2.450 €/mq,
- artigianale 1.065 €/mq, servizi e funzioni miste 2.380 €/mq
- UMI 11 (ristorante, centro benessere, circolo, piscina, ecc....) 3.000 €/mq.

I prezzi unitari di vendita assunti per la stima sono stati determinati applicando a ciascuno di essi differenti percentuali che:

- tengono del grado di commerciabilità di ciascuna destinazione d'uso (residenziale e commerciale),



-adeguano i riferimenti dei borsini alle effettive tipologie in esame (artigianale),
ottenendo i seguenti valori:

-UMI destinazione residenziale $3.130 \text{ €/mq} + 15\% = 3.600 \text{ €/mq}$

-UMI destinazione commerciale $2.450 \text{ €/mq} + 5\% = 2.570 \text{ €/mq}$

-UMI destinazione artigianale $1.065 \text{ €/mq} + 40\% = 1.500 \text{ €/mq}$

-UMI servizi e funzioni miste 2.380 €/mq arrotondato a 2.400 €/mq

-UMI 11 (ristorante, centro benessere, circolo, piscina, ecc....) 3.000 €/mq .

Applicando alle superfici utili lorde previste dal PdR già citato i prezzi unitari determinati si ottengono i seguenti valori di stima:

VALORE AREE EDIFICABILI			
UMI	Sup. Utile Lorda	Prezzo unitario (€/mq)	valore al lordo (€)
<i>UMI 9</i>			
UMI 9a residenziale	1 472.30	930.41	1.369.842.64
UMI 9a commerciale	-		
			1.369.842.64
UMI 9b residenziale	1 273.60	930.41	1.184.970.18
UMI 9b commerciale	272.00	694.68	188.952.96
			1.373.923.14
UMI 9c residenziale	588.90	930.41	547.918.45
UMI 9c commerciale	1 518.00	694.68	1.054.524.24
			1.602.442.69
UMI 9d residenziale	919.90	930.41	855.884.16
UMI 9d commerciale	384.00	694.68	266.757.12
			1.122.641.28
totale UMI 9			5.468.849.75
UMI 1 residenziale	1 454.80	930.41	1.353.560.47
UMI 1 commerciale	756.00	694.68	525.178.08



totale UMI 1			1.878.738.55
UMI 3 residenziale	3 775.80	930.41	3.513.042.08
UMI 3 commerciale	2 037.00	694.68	1.415.063.16
UMI 3 artigianale	795.00	210.58	167.411.10
totale UMI 3			5.095.516.34
UMI 11 FORTINO	2 423.68	679.79	1.647.593.43
UMI 14a servizi/mista	275.00	625.17	171.921.75
UMI 14b servizi/mista	448.00	625.17	280.076.16
totale UMI 14			451.997.91
TOTALE UMI			€ 14.542.695.97

Si ritiene opportuno precisare che il valore dei terreni è stato determinato ipotizzando la totale disponibilità delle aree del PdR da parte del soggetto attuatore e quindi detto valore è al lordo del costo di acquisizione di aree di proprietà del Comune, della Provincia e di terzi.

RIEPILOGO VALORI DI STIMA			
		senza standard parcheggi	con standard parcheggi
POSTI BARCA PIENA PROPRIETA'		€ 24 114 664,50	€ 25 239 597,00
POSTI BARCA IN CONCESSIONE (totale e parziale) (*)		€ 4 297 536,88	€ 4 297 536,88
LOCALI ARTIGIANALI (UMI 10)		€ 228 000,00	€ 228 000,00
POSTI AUTO COPERTI (MOLO NORD)		€ 3 528 000,00	€ 3 528 000,00
BOX MOLO SUD		€ 240 000,00	€ 240 000,00
VALORE DI MERCATO PORTO		€ 32 408 201,38	€ 33 533 133,88
AREE WATERFRONT E UMI 11 (fortino)		€ 14 542 695,97	€ 14 542 695,97
SPESE PER COMPLETAMENTO OPERE PER AGIBILITA PORTO		€ 400 000,00	€ 400 000,00
VALORE TOTALE		€ 46 550 897,35	€ 47 675 829,85

(*) valori che tengono conto del fatto che 2 posti barca in concessione sono solo per natanti in transito e 2 a disposizione per autorità marittime



Quesito n. 7 - *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.*

Trattasi in parte di piena proprietà ed in parte di proprietà superficiaria; ma, per le peculiarità del compendio immobiliare in oggetto è opportuno procedere all'alienazione in blocco (lotto unico).

A tale proposito è doveroso evidenziare che una alienazione razionale richiede necessariamente anche l'inserimento nel lotto unico dei beni di proprietà della società [REDACTED] in quanto le convenzioni sottoscritte dagli attuatori del Piano di Recupero prevedono obbligazioni solidali per i soggetti attuatori e per i loro aventi causa.

In ogni caso sono possibili vendite separate dei beni individuando due o più lotti costituiti dal porto e da uno o più porzioni delle aree edificabili, evidenziando in ogni caso la già citata solidarietà nascente dalle convenzioni del PdR.

* * * * *

Quesito n. 8a - *Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08.*

Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

Gli impianti realizzati nel porto, come da PdC n.14 e 18 Tavole da T501 a T522 (all.4.1), sono:

- Rete idrica potabile, collegata alla rete idrica esistente di via Barbolani, con distribuzione su tutti i moli e banchine, completa di colonnine per erogazione in corrispondenza dei posti barca; la rete idrica inoltre serve i locali artigianali del molo nord.
- Rete idrica industriale, con presa a mare nel molo sud, con locale servizi dedicato a due desalinizzatori; la rete idrica industriale serve tutti i moli e banchine con



colonnine di erogazione in corrispondenza dei posti barca.

- Rete idrica antincendio, con presa a mare ubicata sulla banchina est con stazione di pompaggio, completa di idranti con manichetta e lancia a getto variabile, distribuiti su tutte le banchine; lungo il molo sud sono presenti idranti fuori suolo con due attacchi.
- Rete di drenaggio delle acque meteoriche, con scarico nel bacino del porto; lungo tutto il molo nord sono presenti cunette con tubazioni di raccolta e scarico delle acque meteoriche su entrambi i lati della sistemazione a verde.
- Rete di scarico acque nere e acque di sentina, completo di colonnine con allaccio doppio (acque nere e acque di sentina) lungo tutte le banchine a servizio dei posti barca; rispetto al progetto definitivo di cui al PdC in attesa del completamento è stata fatta una pratica con ██████████ per il collegamento di una fossa biologica a valle della centrale di trasformazione e di raccolta i cui reflui liquidi sono collegati a una tubazione $\varnothing 1330$ esistente su via Barbolani; pertanto manca il tratto previsto dal PdC n14 e 18; (all. 4.2).
- 3 diseoleatori posizionati lungo il molo nord.
- Rete elettrica a servizio del porto, completa di colonnine con 4 prese lungo le banchine a servizio dei posti barca, complete di apparecchio illuminante per banchine; 4 cabine elettriche di trasformazione (due nel molo nord, una nel molo sud e una vicino all'edificio ex dogana).
- Impianto elettrico idraulico e fognario relativi a locali artigianali e ristorante su UMI11.

Il certificato di collaudo e la dichiarazione di fine lavori e di conformità attestano che tali impianti possono considerarsi conformi alla normativa vigente al momento della costruzione.



L'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici, appare applicabile solo per il locale ristorante-bar. Difatti, non è obbligatorio per fabbricati industriali e artigianali sprovvisti di impianti di climatizzazione, i garages, i locali caldaia, le cantine, i depositi, i ruderi, i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita.

* * * * *

QUESITO N. 8b- *Provveda inoltre:*

- a) *ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;*
- b) *a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;*
- c) *a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene al debitore;*

A) Situazione catastale alla data del 08/10/2018

I dati catastali dei beni di proprietà della [REDACTED], che sono elencati nella risposta al quesito n.2, possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

***Piena proprietà**

- a) beni di piena proprietà della Società che sono correttamente rappresentati ed intestati al Catasto Fabbricati

F.61 mapp. 238 subalterni vari – posti barca o porzioni di molo– categ. D/8, rendite varie;

F.66 mapp. 288 sub 1 – ristorante-bar, categ. C/1, superficie 337 mq;

F.66 mapp. 282 – categ. F/1 area urbana di 2.766 mq area destinata a spazi pubblici;

F.66 mapp. 283 – categ. F/1 area urbana di 2.712 mq area destinata alla UMI 9a;

F.66 mapp. 284 – categ. F/1 area urbana di 2.700 mq area destinata alla UMI 9b;

F.66 mapp. 285 – categ. F/1 area urbana di 1.900 mq area destinata alla UMI 9c;

F.66 mapp. 348 – categ. F/1 area urbana di 4 mq;



b) beni di piena proprietà della Società che sono correttamente intestati al Catasto

Fabbricati

F.66 mapp. 268 e 269 – categ. F/1 aree urbane di 278 e 43 mq costituenti porzioni del molo Est;

F.66 mapp.286 e 287 – categ. F/1 – aree urbane di 337 e 2.517 mq (zona UMI 11 – fortino);

c) beni di piena proprietà della Società che sono riportati in mappa e nell'elaborato planimetrico, sono censiti al C.F. nel F.66 dal mapp. 25 sub 8 – categ. F/4 (unità in corso di definizione), mentre al C.T. i mappali che sono stati fusi per originare l'unità immobiliare del Catasto Fabbricati sono censiti come enti urbani e con le rispettive superfici iniziali (mapp.358 di 518 mq, mapp.359 di 74 mq e mapp.360 di 1.790 mq). Detti beni corrispondono alla *Casa Ceccherini ed al resede di pertinenza* (UMI 14b).

d) beni di piena proprietà della Società che sono correttamente rappresentati ed intestati al Catasto Terreni

C.T. F.66 mapp.356 – incolto produttivo di 3.495 mq – area destinata a viabilità;

C.T. F.20 mapp.228 – seminativo di 4.000 mq – area nel Comune di Pisa destinata e verde;

e) beni di piena proprietà della Società che nonostante siano riportati in mappa, sono censiti solo al Catasto Terreni come enti urbani:

C.T. F.66 mapp.344 di 507 mq– corrispondente alla *Villa Romboli* (UMI 14a) che è un fabbricato in condizioni di degrado avanzato;

C.T. F.66 mapp.343 di 1.572 mq - su cui insiste una cabina elettrica;

C.T. F.66 mapp.347 di 1.290 mq – area destinata alla UMI 9d;

C.T. F.66 mapp.349 di 126 mq – area destinata a verde e spazi pubblici;

C.T. F.66 mapp.354 di 1.972 mq – area destinata alla UMI 1;



C.T. F.66 mapp.355 di 5.616 mq – area destinata alla UMI 3;

f) bene di piena proprietà della Società, che pur essendo interessato da una costruzione è censito solo al Catasto Terreni:

C.T. F.66 mapp.318 – incolto sterile di 1.724 mq – su cui è stato posizionato il *bunker antiaereo* (superficie di circa 85 mq o quanti siano);

g) bene di piena proprietà della Società non riportato in mappa e censito al C.F. nel F.66 dal mapp.348 – F/1 area urbana di 4 mq.

***Proprietà superficiaria**

Catasto Fabbricati del Comune di Pisa:

a) beni correttamente rappresentati ed intestati al Catasto Fabbricati

F.61 mapp. 241 sub 2-3-4-5-6-7-8 e mapp.242 dal sub 2 al sub 15 compreso e da sub 17 al sub 30 compreso - posti barca – categ. D/8, rendite varie;

b) beni non rappresentati al Catasto Fabbricati, ma censiti al giusto conto:

F. 21, mapp. 84 e 86 - categ. F/3 – zona molo Nord e specchio acqueo;

F.61, mapp.240, 243, 275, 276 e 277 - categ. F/3 (unità in corso di costruzione)

corrispondenti alle zone dei moli Nord ed Ovest in cui vi sono unità artigianali, spazi pubblici e posti auto coperti.

L'accertata situazione catastale è riferita alla data di acquisizione della visura più recente (08/10/2018); ma, in data 15/10/2018 l'A.D. della [REDACTED] ha riferito ai CTU che sono in corso alcuni aggiornamenti catastali in quanto la stessa società ha incaricato un tecnico di fiducia [REDACTED] per una serie di adempimenti.

Pertanto, si rinviano gli eventuali ulteriori aggiornamenti catastali al momento in cui ci sarà una esplicita richiesta del Commissario Giudiziale.

* * * * *



Quesito n. 8c - d) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni.

L'esaustiva documentazione fotografica allegata alla perizia costituisce l'allegato n.4.3.

* * * * *

Quesito n. 8d - e) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).

La perizia e gli allegati vengono depositati ritualmente nel fascicolo telematico.

* * * * *

Quesiti formulati dal Commissario Giudiziale

1. *Voglia verificare se il piano di recupero per la realizzazione del porto turistico di Boccadarno, in virtù della convenzione sottoscritta con il Comune di Pisa in data 28.09.2007, successivamente aggiornata con atto integrativo del 09 ottobre 2013 prevedeva e prevede attualmente la presenza di aree di proprietà a soggetti terzi rispetto al debitore.*

Il Piano di Recupero prevedeva e prevede attualmente la presenza di aree di proprietà di soggetti terzi rispetto al debitore. Per i dettagli relativi alle titolarità dei diritti di proprietà delle aree ricadenti nel PdR si rimanda alla risposta ai quesiti nn.4-5.

* * * * *

2. *In riferimento alla scissione in favore di [REDACTED] descrivere l'impatto sull'intero piano di recupero in caso di eventuali inadempienze da parte di quest'ultima nell'area di propria pertinenza e se la società [REDACTED] possa subirne un pregiudizio.*

Le convenzioni del Piano di Recupero prevedono obbligazioni solidali per i soggetti attuatori e per i loro aventi causa e quindi eventuali inadempienze della [REDACTED] e/o di altri soggetti attuatori creano pregiudizio alla [REDACTED] e/o ai sui aventi causa.

* * * * *

3. *Descrivere compiutamente il piano di recupero, verificare il rispetto dell'iter, la attuale validità, la sua scadenza e le condizioni o gli inadempimenti che possono comportarne la cessazione degli effetti, descrivendo in particolare le fasi in cui si articola il piano di recupero per la sua attuazione indicando quali fasi sono state*



compiute e quali quelle da compiere anche in riferimento alla presenza di eventuali fideiussioni invalide o non rinnovate e le conseguenze sul piano di recupero e la sua attuazione.

La risposta esaustiva al presente quesito è già riportata nelle risposte formulate ai quesiti nn.4-5 posti dal Giudice Delegato.

Per quanto concerne le fideiussioni presentata dalla [REDACTED] per ottemperare alla convenzione urbanistica, si è ritenuto opportuno fare specifica richiesta scritta al Comune che sino ad oggi non ha fornito alcuna risposta.

* * * * *

4. Indicare il valore di mercato dei posti barca e dei posti auto, distinguendo tra quelli in concessione e quelli in proprietà, anche con riferimento ai beni oggetto di preliminare, indicando separatamente il valore di vendita veloce nel termine di due anni dall'omologa del piano (dicembre 2020);

La risposta al presente quesito è già riportata nella risposta formulata al quesito n.6 posto dal Giudice Delegato per quanto concerne l'ipotesi di vendita rituale.

Per quanto riguarda il valore di vendita veloce di posti barca e posti auto nel termine di due anni dall'omologa del piano (dicembre 2020), in mancanza di parametri certi, si può solo ipotizzare una riduzione variabile dal 15 al 25% dei valori di stima della vendita rituale.

Resta da precisare altresì che l'andamento del mercato nautico induce a ritenere non realizzabile la vendita di tutti i posti barca e posti auto nei termini indicati.

* * * * *

5. Indicare il valore delle aree c.d. Waterfront, precisando i presumibili costi e tempi per la realizzazione degli immobili previsti nel piano di recupero e il relativo valore dei beni finiti, tenendo conto della previsione di piano che l'acquisto delle aree oggetto di edificazione avverrebbe al momento della singola commercializzazione dei beni e il pagamento verrebbe effettuato direttamente dall'acquirente al Comune.

La risposta al presente quesito è stata già formulata per il quesito n.6 posto dal Giudice Delegato. Nella predetta risposta ed in quella relativa ai quesiti nn.4-5 sono chiarite le problematiche relative alle aree proprietà di terzi e gli oneri conseguenti.



* * * * *

6. *Precisare il valore delle aree da acquisire dalla Provincia di Pisa in relazione alla convenzione e le relative penali maturate e maturande per eventuali inadempienze.*

Per la risposta al presente quesito si rimanda a quella già formulata ai quesiti nn.4-5 posti dal Giudice Delegato.

* * * * *

7. *Precisare il valore delle passività connesse all'indennità di occupazione, se dovuta, per aree irreversibilmente trasformate non restituibili al Comune di Pisa e indennità di occupazione per aree non irreversibilmente trasformate fino alla riconsegna per come previsto dalla convenzione.*

La risposta al presente quesito è già riportata nella risposta formulata ai quesiti nn.4-5 posti dal Giudice Delegato.

* * * * *

8. *Al termine della propria valutazione indichi il valore complessivo del compendio aziendale per la vendita in blocco e il valore dei singoli cespiti in caso di vendita atomistica.*

I valori richiesti sono indicati nella risposta formulata al quesito n.6 posto dal Giudice Delegato.

In caso di vendite separate dei beni è necessario definire e delimitare giuridicamente le responsabilità derivanti dalla già citata solidarietà nascente dalle convenzioni del PdR.

* * * * *

9. *Prospetti il CTU il valore del compendio nello stato di fatto in cui si trova nell'ipotesi in cui vengano a cessare gli effetti della concessione.*

Per integrare la risposta ai quesiti nn.4-5-6 del G.D.:

*Alla scadenza della concessione (**17/05/2060**) e nei casi in cui l'Amministrazione concedente, ai sensi dell'art.47 del Codice della Navigazione, dichiari la decadenza del concessionario o qualora lo stesso rinunci alla concessione:



-tutte le opere e gli arredi mobili potranno essere asportate dal concessionario, mentre le opere erette, complete di tutti gli accessori e delle pertinenze fisse ed in buono stato di manutenzione, resteranno in piena proprietà dello Stato senza che al concessionario spetti alcun indennizzo, compenso o rimborso di sorta. Qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno, potrà richiedere la demolizione delle opere erette e la riduzione della zona in pristino, da farsi a cura e spese del concessionario, senza che ad esso competa comunque compenso, indennizzo o rimborso di sorta.

***Nel caso di revoca della concessione**, le opere di cui al presente atto, complete di tutti gli accessori e delle pertinenze fisse ed in buono stato di manutenzione, resteranno parimenti di proprietà dello Stato ed al concessionario, spetteranno tanti cinquantiesimi del costo delle spese determinate in sede di collaudo (ai sensi dell'art. 9 della concessione-ma detto collaudo non è stato ancora effettuato), quanti saranno gli anni mancanti dalla data della revoca alla data della scadenza naturale della concessione; detto indennizzo non può essere superiore al valore delle opere al momento della revoca, depurato dell'ammontare degli ammortamenti effettuati.

Anche in questo caso è facoltà dell'Amministrazione di richiedere, ove lo ritenga opportuno, la demolizione delle opere erette e la riduzione della zona in pristino stato da eseguirsi a cura e spese del concessionario a cui non competerà, anche in tal caso, compenso o indennizzo o rimborso di sorta.

Pertanto, nell'ipotesi in cui venissero a cessare gli effetti della concessione nel compendio immobiliare non ci sarebbero più i beni in proprietà superficaria ed ovviamente i beni in piena proprietà subirebbero una limitata riduzione di valore, in quanto si può ragionevolmente ipotizzare che il Demanio non ritarderebbe l'assegnazione della concessione ad un nuovo soggetto, come peraltro confermato verbalmente dai tecnici del demanio marittimo del Comune.



Nella tabella seguente sono riepilogati i valori dei beni costituenti il compendio immobiliare nell'ipotesi richiesta.

**Valutazione compendio immobiliare
nel caso di cessazione degli effetti della concessione**

POSTI BARCA PIENA PROPRIETA'	€ 22 908 931,28
POSTI BARCA IN CONCESSIONE (totale e parziale)	€ 0,00
LOCALI ARTIGIANALI (UMI 10)	€ 0,00
POSTI AUTO COPERTI (MOLO NORD)	€ 0,00
BOX MOLO SUD	€ 0,00
VALORE DI MERCATO PORTO	€ 22 908 931,28
AREE WATERFRONT E UMI 11 (fortino)	€ 13 815 561,17
SPESE PER COMPLETAMENTO OPERE PER AGIBILITA PORTO	€ 400 000,00
VALORE TOTALE	€ 36 324 492,45

* * * * *

I CTU ritengono di aver concluso il proprio incarico, ma restano a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Pisa, 5 novembre 2018

ing. [REDACTED]

ing. [REDACTED]

* * * * *

Costituiscono parte integrante della relazione i seguenti

ALLEGATI

a) Ispezioni ipotecarie, copie atti, trascrizioni e iscrizioni

1a ispezioni ipotecarie [REDACTED] elenchi-società



- 1a1 ispezioni ipotecarie [REDACTED]-_1_01_1997-:-31_12_2008
- 1a2 ispezioni ipotecarie [REDACTED]_01_01_1997-:-31_12_2008
- 1a3 ispezioni ipotecarie [REDACTED] 01_01_1997-:-31_12_2008
- 1a4a ispezioni ipotecarie [REDACTED] 01_01_1997-:-30_07_2018
- 1a4b ispezioni ipotecarie [REDACTED] 01_01_1997-:-02_11_2018
- 1b1 trascrizione_348_1998_[REDACTED]-variazione_sede
- 1b2 trascrizione_5828_2000_[REDACTED] (terreno Pisa)
- 1b3 trascrizione_17159_2008_[REDACTED]
- 1b4 trascrizione_3938_2009_[REDACTED]
- 1b5a atto_scissione-2012_con_allegati
- 1b5b trascrizione_2329_2012_atto_scissione
- 1b6 trascrizione_5310_2014_[REDACTED]
- 1c1a convenzione_PdR-atto_[REDACTED]_rep_54969_2007
- 1c1b convenzione_PdR-trascrizione_14625_2007
- 1c2 concessione demaniale rep_55362_2010
- 1c3a convenzione2-atto integrativo_9_10_2013
- 1c3b convenzione2-trascrizione_10816_2013
- 1c4 trascrizione_13094_2013_servitù_di_passo
- 1c5 trascrizione_1605_2015_domanda_giudiziale_Provincia-Pisa
- 1c6 trascrizione_3661_2017_pignoramento
- 1c7 trascrizione_12726_2018_concordato
- 1d1 iscrizione_ipotecaria_3432_07-annotam_1471_12_710-832-1099-1877_13
- 1d2 iscrizione_ipotecaria_1320_10-annotam_1472_12_711-830-1042-1963_13
- 1d3 iscrizione_ipotecaria_1586_12-annotam_n.48
- 1d4 iscrizione_ipotecaria_1656_12-annotam_n.40
- 1d5 iscrizione_ipotecaria_512_13-annotam_970/13
- 1d6 iscrizione_ipotecaria_649_13-annotam_n34
- 1d7 preliminare cessione villa Romboli

2) Documentazione catastale

- 2.a Visura catastale attuale [REDACTED]
- 2.b Visura catastale storica [REDACTED]
- 2.c Visure storiche CF foglio 66 piena proprietà
- 2.d elaborati planimetrici e planimetrie CF foglio 61 piena proprietà
- 2.e Visure catastali storiche CF foglio 61 piena proprietà
- 2.f Visure catastali storiche CT foglio 66 piena proprietà
- 2.g elaborati planimetrici CF foglio 61 demanio
- 2.h estratto di mappa foglio 61
- 2.i estratto di mappa foglio 66

3) Iter procedurale

- 3.a planimetria generale piano di recupero
- 3.b.1 Convenzione Comune di Pisa [REDACTED] 2007
- 3.b.2 Convenzione – Integrazione 2013
- 3.c Istanza proroga triennale Piano di Recupero 01.12.2016
- 3.d Concessione demaniale marittima 2010
 - 3.d.1 Risposte Demanio
 - 3.d.2 istanza_riattivazione-commissione-collaudato
 - 3.d.3 pratiche suap comune di Pisa
- 3.e Codice della navigazione
- 3.f valutazione impatto ambientale consiglio direttivo provinciale n78 25.06.2007
- 3.g Determina dirigenziale Provincia attestazione opere di bonifica zona 2
- 3.h Urbanizzazioni lotto 1 PdC n.5/2009 e collaudo finale
- 3.i Opere urbanizzazione lotto 2 PdC 25/2013 titolo e relazione
- 3.ii comunicazione ufficio urbanizzazione prot 33674 /2018



- 3.k UMI 11 PdC 20-2013 e 31-2014 ristorante
- 3.l Ricorso Provincia di Pisa 4.12.2014
- 3.m Ricorso Comune di Pisa 18.07.2016
- 3.n Precisazione crediti 2018 e stima Agenzia Territorio Pistoia 2013
- 3.o Opere portuali PdC 14/2010 e inizio lavori
- 3.p Opere portuali deposito genio civile 1134/2010 e variante 2
- 3.q Opere portuali determina dirigenziale n.774 del 01.08.2012 variante PdC 14
- 3.r1 Opere portuali PdC 18/2013 titolo e relazioni
- 3.r2 Opere portuali PdC 18/2013 tavole progetto
- 3.s Parere 32543 Commissione Vigilanza 28.06.2013 apertura avamporto
- 3.t.1 Opere portuali Pdc 14/10 e 18/2013 fine lavori parziali depositata il 01-03-2016
- 3.t.2 Opere portuali Pdc 14/10 e 18/2013 fine lavori depositata il 9/03/2017
- 3.u Opere portuali collaudo statico ing. Riccardi
- 3.v Opere portuali collaudo tecnico amministrativo ing. Riccardi
- 3.x pratica antincendio opere portuali
- 3.y urbanizzazioni variante PdR 2013
- 3.y.y Tavola lotti urbanizzazioni
- 3.z UMI 11 PdC 20-2013 e 31-2014 ristorante
- 3.zz UMI 11 PdC 21/2014 chiosco gelati

4) Allegati richiamati nel quesito n.8

- 4.1 tavole impianti opere portuali
- 4.2 tavole impianti opere portuali
- 4.3 Documentazione fotografica

* * * * *



TRIBUNALE DI PISA

(CP n.33/17)

CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]

OTTAVO INVIO

Con questo ottavo invio si deposita il seguente allegato:

- 4.3 documentazione fotografica.

Si ritiene doveroso precisare che nelle pagine 86-87 della perizia definitiva deposita in data 5 novembre 2018, per mero errore materiale viene indicato il foglio 66 anziché il foglio 61 per i mappali

288 sub 1; 282 ,283,284,285, 268,269,286 e 287, come peraltro correttamente indicato nella pagina 27 della stessa relazione.

Pisa,7 novembre 2018

ing. [REDACTED] ing. [REDACTED]

[REDACTED]

