

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Concordato Preventivo: [REDACTED]
Giudice Delegato: **Dott.ssa Alba Dova**
Commissario Giudiziale : **Dott. Cesare Lattanzi**

RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI

R.C.P. n. 4/2010

La Dott.ssa Alba Dova, Giudice Delegato del Concordato Preventivo [REDACTED] in data 14/07/2010 conferiva nuovo incarico al C.T.U. Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12,

o o o o o

Si chiede al CTU:

- 1- Di provvedere alle trascrizioni della Domanda di Ammissione alla procedura di concordato preventivo
- 2- Di accertare quali siano i diritti posseduti sui beni personali messi a disposizione dai Sig.ri [REDACTED] e provvedere alla stima dei beni stessi.
- 3- In relazione alla perizia del 28/06/2010 redatta dall'Arch Luca Martini per conto della società concordataria e relativa al valore dei beni in Comune di Montignoso, nell'ipotesi di trasformazione urbanistica dell'area ex Cava, così come prospettata alla Amministrazione Comunale nella proposta formulata dalla società stessa in data 16/06/2010 (prot. 9671), si chiede al CTU di accertare presso gli Uffici Comunali quale sia l'iter burocratico per dare seguito alla richiesta, di riferire quale dei passaggi procedurali ha avuto

- seguito e di determinare il valore dell'area nell'ipotesi di accoglimento dell'istanza.
- 4- Di rispondere alle osservazioni di cui alla perizia del 15/04/2010 redatta dall' Ing Stefano Pollina per conto della società concordataria e riferita ai valori attribuiti ai beni immobili in Comune di Sarzana di proprietà della società [REDACTED]
 - 5- Di provvedere, se del caso, all'aggiornamento della perizia CTU dallo stesso depositata in data 19/03/2010

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Di provvedere alle trascrizioni della Domanda di Ammissione alla procedura di concordato preventivo

Si è provveduto ad effettuare le seguenti trascrizioni.

All'Ufficio del Territorio di Massa Carrara:

- **Trascrizione del 06/08/2010 al n. 5209 di particolare**, relativa al Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Concordato Preventivo [REDACTED] contro [REDACTED], sui beni immobili appartenenti alla Società ed oggetto della precedente perizia CTU depositata in data 19/03/2010
- **Trascrizione del 24/08/2010 al n. 5558 di particolare**, relativa al Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Concordato Preventivo [REDACTED], ad integrazione della precedente formalità NT 5209/2010, sui beni immobili personali oggetto della presente perizia ad esclusione del bene in Carrara foglio 71 mappale 908
- **Trascrizione del 08/10/2010 al n. 6395 di particolare**, relativa al Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Concordato Preventivo [REDACTED], ad integrazione della precedente formalità NT 5209/2010, sul bene immobile personale sito in Carrara foglio 71 mappale 908

All'Ufficio del Territorio di Sarzana:

- **Trascrizione del 06/08/2010 al n. 1992 di particolare**, relativa al Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Concordato Preventivo [REDACTED], sui beni immobili appartenenti alla Società ed oggetto della precedente perizia CTU depositata in data 19/03/2010
- **Trascrizione del 24/08/2010 al n. 2310 di particolare**, relativa al Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Concordato Preventivo [REDACTED], ad integrazione della precedente formalità NT 1992/2010, sui beni immobili personali in Comune di Sarzana foglio 34 mappale 292, 293.

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

Di accertare quali siano i diritti posseduti sui beni personali messi a disposizione dai [REDACTED]
[REDACTED] e provvedere alla stima dei beni stessi

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Elenco immobili da stimare

IMMOBILE N. 1 – Comune di Massa

Di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3

- 1- Appartamento in Via Del Mancino, al piano terra, censito al NCEU al foglio 61 mappale 690 subalterno 1
- 2- Appartamento in Via Del Mancino, al piano primo, censito al NCEU al foglio 61 mappale 690 subalterno 2
- 3- Garage in Via Del Mancino, al piano terra, censito al NCEU al foglio 61 mappale 690 subalterno 3
- 4- Foglio 61 mappale 1070 di mq 616
- 5- Foglio 61 mappale 1071 di mq 314

IMMOBILE N. 2 – Comune di Massa

Di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3

- 6- Garage in Via Aldo Salvetti, al piano terra, censito al NCEU al foglio 61 mappale 692
- 7- Appartamento in Via Aldo Salvetti, al piano terra, censito al NCEU al foglio 61 mappale 693
- NCT – Terreni in Via del Mancino-Via Aldo Salvetti
- 8- Foglio 61 mappale 705 di mq 450
- 9- Foglio 61 mappale 735 di mq 95
- 10- Foglio 61 mappale 1072 di mq 122

IMMOBILE N. 3 – Comune di Carrara

Di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2

- 11- Laboratorio in Via Giuseppe Garibaldi, censito al NCEU al foglio 42 mappale 90 subalterno 1

IMMOBILE N. 4 – Comune di Carrara

Di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1

- 12- Magazzino in Via Giovanni Pascoli, piano terra e primo, censito al NCEU al foglio 71 mappale 925 subalterno 1
- 13- Area urbana in Via Giovanni Pascoli, censita al NCEU al foglio 71 mappale 925 subalterno 2

IMMOBILE N. 5 – Comune di Carrara

Di proprietà di [REDACTED]

- 14- Terreno, NCT foglio 71 mappale 97 di mq 364
- 15- Terreno, NCT foglio 71 mappale 98 di mq 292
- 16- Appartamento in Via Cassola n. 9, piano terra, censito al NCEU al foglio 71 mappale 96 subalterno 1
- 17- Garage in Via Cassola n. 9, piano terra, censito al NCEU al foglio 71 mappale 96 subalterno 2

IMMOBILE N. 6 – Comune di Carrara

Di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1

- 18- Appartamento in località Vignaletto, piano terra e seminterrato, censito al NCEU al foglio 71 mappale 726 subalterno 1
- 19- Appartamento in località Vignaletto, piano primo e secondo, censito al NCEU al foglio 71 mappale 726 subalterno 2
- 20- Terreno, NCT foglio 71 mappale 727 di mq 32

IMMOBILE N. 7 – Comune di Carrara

Di proprietà di [REDACTED] la quota di 1/1

- 21- Terreno, NCT foglio 71 mappale 908 di mq 1074

IMMOBILE N. 8 – Comune di Carrara

Di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1

- 22- Terreno, NCT foglio 63 mappale 314 di mq 846

IMMOBILE N. 9 – Comune di Carrara

Di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2

- 23- Terreno, NCT Foglio 62 mappale 556 di mq 1439

IMMOBILE N. 10 – Comune di Carrara

Di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2

- 24- Terreno, NCT Foglio 49 mappale 385 di mq 1900
- 25- Terreno, NCT Foglio 63 mappale 53 di mq 3636

Di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/20

- 26- Terreno, NCT Foglio 37 mappale 353 di mq 3057

IMMOBILE N. 11 – Comune di Carrara

Di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/4

- 27- Terreno, NCT foglio 63 mappale 249 di mq 277
- 28- Terreno, NCT foglio 63 mappale 359 di mq 45
- 29- Terreno, NCT foglio 63 mappale 360 di mq 96
- 30- Terreno, NCT foglio 63 mappale 362 di mq 75
- 31- Terreno, NCT foglio 63 mappale 366 di mq 600

Di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1

- 32- Terreno, NCT foglio 63 mappale 248 di mq 590
- 33- Terreno, NCT foglio 63 mappale 250 di mq 1855
- 34- Terreno, NCT foglio 63 mappale 247 di mq 315
- 35- Terreno, NCT foglio 63 mappale 361 di mq 524
- 36- Terreno, NCT foglio 63 mappale 363 di mq 90
- 37- Terreno, NCT foglio 63 mappale 364 di mq 34
- 38- Terreno, NCT foglio 63 mappale 365 di mq 521
- 39- Terreno, NCT foglio 63 mappale 367 di mq 912
- 40- Terreno, NCT foglio 63 mappale 359 di mq 45

IMMOBILE N. 12 – Comune di Sarzana

Di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2

41- Terreno, NCT foglio 34 mappale 293 di mq 2030

Di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1

42- Terreno, NCT foglio 34 mappale 292 di mq 2030

BENE IMMOBILE N. 1

Diritti di 1/3 di piena proprietà su immobili in Massa

Dati catastali -

NCT. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Massa (Allegato n. 1.3).

Beni intestati ad [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/3 piena proprietà

- foglio 61 mappale 690 area urbana di mq 290
- foglio 61 mappale 1070, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 616, RD € 3,66, RA € 3,34.
- foglio 61 mappale 1071, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 314, RD € 1,86, RA € 1,70.

NCEU. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Massa (Allegato n. 1.3).

Beni intestati ad [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/3 piena proprietà

- foglio 61 mappale 690 subalterno 1, z.c. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 503,55
La consistenza dell'unità è identificata da planimetria catastale protocollo 2362 del 28/09/1983 (Allegato n. 4a) Planimetria non aggiornata in quanto manca il porticato esterno e la nuova cantina posta nell'angolo sud del lotto.
- foglio 61 mappale 690 subalterno 2, z.c. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 497,09
La consistenza dell'unità è identificata da planimetria catastale protocollo 2363 del 28/09/1983 (Allegato n. 4b) Planimetria non aggiornata in quanto manca il terrazzo esterno e la nuova cantina posta nell'angolo sud del lotto.
- foglio 61 mappale 690 subalterno 3, z.c. 1, categoria C/6, classe 8, consistenza mq 21, rendita catastale € 84,60
La consistenza dell'unità è identificata da planimetria catastale protocollo 337 del 03/04/1991 (Allegato n. 4c).

Descrizione del bene

Fabbricato bifamiliare, situato nel Comune di Massa, località Mirteto
Via Del Mancino n. 28, con annesso garage, manufatto ad uso

magazzino e terreno pertinenziale (Allegati nn. 1.1- 1.2)

La località Mirteto è situata a circa 1,5 km dal centro di Massa; la zona dove si colloca il bene oggetto di perizia è poco sotto il centro della frazione ed è caratterizzata da case singole o piccole palazzine residenziali, con la presenza di alcune attività commerciali.

La proprietà confina su di un lato con Via del Mancino e si accede alla stessa da cancello carraio attestato sulla strada pubblica.

Il fabbricato principale comprende due appartamenti, uno al piano terra ed uno al piano primo.

L'appartamento al piano terra comprende ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere, locale caldaia, vano ad uso wc con ingresso dall'esterno, terrazza esterna verso Via Del Mancino e porticato dall'altro lato del fabbricato (Allegato n. 1.4a).

L'appartamento al piano primo ha accesso indipendente tramite scala esterna e comprende ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere, balcone verso Via Del Mancino e terrazza dall'altro lato del fabbricato (Allegato n. 1.4b).

Il garage costituisce corpo a se stante ed è formato da unico vano (Allegato n. 1.4c).

Lo stato del fabbricato dall'esterno appare discreto: l'edificio non ha subito ristrutturazioni radicali ma è stato mantenuto in buono stato rinnovando le finiture nel corso degli anni (Vedi foto allegati 1.5a e 1.5b).

La costruzione dei fabbricati risale agli anni 60.

Sul lotto di terreno nell'angolo sud è stato edificato un corpo indipendente in muratura utilizzato a magazzino (Vedi foto n. 4 allegato 1.5b) di una superficie lorda di mq 27,00.

Il terreno pertinenziale è pianeggiante, sistemato a giardino, con la presenza di piante ornamentali o da frutto.

Occupazione - I beni sono occupati dalle famiglie dei comproprietari [REDACTED]

Conformità urbanistica ed edilizia. Il fabbricato principale oggetto di perizia , mappale 690 sub 1 e 2, è stato realizzato prima del 01/09/1967, come risulta dalla visione della aerofotogrammetria risalente all'anno 1965 (Allegato n. 1.8); presso gli archivi dell'ufficio urbanistica del comune di Massa non sono state rintracciate le licenze edilizie che avrebbero dovuto autorizzare le costruzioni.

Il registro relativo all'elenco dei titoli edilizi rilasciati relativi agli anni dal 1962 al 1966 è risultato semidistrutto ed illeggibile nelle prime pagine, proprio quelle corrispondenti alla lettera A, per cui non è stato possibile rilevare gli atti richiesti o rilasciati ad [REDACTED], padre di [REDACTED]

Dalla aerofotogrammetria riferita all'anno 1965 non risulta presente il fabbricato ad uso garage di cui al mappale 690 subalterno n. 3; Il comproprietario [REDACTED] asserisce che il manufatto è stato realizzato prima del 01/09/1967, ma la documentazione in ns possesso non lo riesce a provare ciò.

- Il porticato con sovrastante terrazza utilizzata dall'appartamento del piano primo, è stato realizzato abusivamente nel gennaio dell'anno 2003 ed oggetto di richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della LRT n. 41/2004, protocollo ufficio condono P0671 del 10/12/2004; la domanda non ha completato il proprio iter in quanto non completa di tutta la documentazione occorrente (Allegato 1.11).

- Il corpo a se stante ad uso magazzino, realizzato nell'angolo sud del lotto, è stato realizzato abusivamente nel gennaio dell'anno 2003 ed oggetto di richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della LRT n. 41/2004, protocollo ufficio condono P1316 del 10/12/2004; la domanda non ha completato il proprio iter in quanto non completa di tutta la documentazione occorrente (Allegato 1.10).

Il lotto, di complessivi mq 1220, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Massa ricade per circa mq 390 in "Zona agricola" e per circa 830 in "Zona di saturazione B2" (Allegati n. 1.6 –

1.7) con i seguenti indici: Indice di fabbricabilità 2 mc/mq, rapporto copertura 30%, altezza massima 7 mt., distanza dalle strade $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di mt 3,50

Il lotto teoricamente consentirebbe la edificazione una volumetria complessiva di 1660 mc circa; tenuto conto che sul lotto è stata già realizzata una volumetria di circa 800 mc, rimarrebbero disponibili mc 860 per una nuova edificazione, ma non tutto tale volume sarebbe pienamente realizzabile in quanto le distanze minime dai confini e dai fabbricati nonché la conformazione del lotto e dell'area edificabile consentirebbero un semplice ampliamento del fabbricato esistente con sfruttamento solo parziale la volumetria disponibile.

Riguardo alla possibile edificabilità del lotto bisogna però dire che il Comune di Massa, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 07.04.2009 ha adottato il Piano Strutturale che al momento sta completando il proprio iter procedurale in attesa di definitiva approvazione. Seguirà la elaborazione ed approvazione del Regolamento Urbanistico.

L'Art. 150 delle Discipline di Piano introduce le Misure di salvaguardia del Piano Strutturale, che in sintesi recitano:

1. Dalla data di adozione del PS, fino alla approvazione del RU e comunque per la durata non superiore a tre anni, ai sensi dell'art. 53, comma 2, lettera h e dell'art. 61 della LR 1/2005, l'autorità comunale competente sospende ogni determinazione sulle domande di Permesso di costruire e DIA, nonché sui Piani Attuativi e Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale quando tali domande risultino in contrasto con i contenuti del PS, nonché con le salvaguardie stabilite nel PIT regionale e nel PTC provinciale.

2.

3. Ai fini di consentire al RU una approfondita disamina del territorio ancora libero dal costruito e predisporre conseguentemente le misure localizzative e un'adeguata disciplina, sono vietati gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica ancorché ammessi dal vigente PRGC.

4. In particolare, in attuazione di quanto previsto dal precedente comma 3 e fatte salve le regole dettate dai successivi commi 7, 8 e 9, la sospensione si applica:

- a) agli interventi che pregiudichino l'integrità e la funzionalità delle risorse presenti nelle aree e negli ambiti interessati dalle Invarianti Strutturali di cui agli articoli da 37 a 44 dello Statuto e non risultino coerenti con gli indirizzi ed i criteri dettati dalla presente disciplina

- b) agli interventi di nuova edificazione su aree completamente libere e di ristrutturazione urbanistica in considerazione della necessità prioritaria di predisporre attraverso il RU le adeguate misure localizzative e normative, sul territorio ancora libero dal costruito;

- f) agli interventi sul patrimonio edilizio esistente superiori alla categoria della sostituzione edilizia nelle aree interessate dai corridoi infrastrutturali individuati nella tavola B.5.b.

6. Fermo quanto previsto al precedente comma 1, sono ammessi:

- b) gli interventi conformi al vigente PRGC sul patrimonio edilizio esistente fino alla categoria della sostituzione edilizia (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia);

- h) gli interventi relativi ad opere pubbliche o dichiarate di pubblico interesse dall'Amministrazione comunale comprendenti anche la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;

- i)

7. In ogni caso gli interventi consentiti devono rispettare le specifiche normative di settore che fissano precisi limiti di distanza in relazione alle funzioni insediate o insediabili, indipendentemente dalla vigenti normative comunali.

.....

In sostanza, nonostante il lotto secondo il vigente PRG è in parte edificabile, ad oggi non è possibile sfruttare ai fini edificatori la volumetria disponibile in quanto le misure di salvaguardia del Piano Strutturale non consentono la nuova edificazione e limitano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sarà il Nuovo Regolamento Urbanistico a stabilire una nuova destinazione del lotto, sempreché il Comune di Massa si adoperi per l'approvazione di quest'ultimo strumento.

Proprietà - i beni immobili in Comune di Massa censiti in Catasto al foglio 61 mappali 690/1, 690/2, 690/3, 1070, 1071, sono intestati a:

- [redacted] per la quota di 1/3 di piena proprietà
- [redacted], per la quota di 1/3 di piena proprietà
- [redacted], per la quota di 1/3 di piena proprietà

Provenienza - I diritti di 1/3 di piena proprietà sui beni immobili di cui sopra sono pervenuti ad [redacted] [redacted] [redacted] seguito di successione in morte di [redacted] avvenuta il 04/02/2007, registrata a Massa il 01/02/2008 repertorio n. 22/449/8, trascritta il 06/05/2008 al n. 3062

Dati tecnici dell'unità'.

PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE	
Superficie lorda	Appartamento	Terra	mq	99,00
Superficie lorda	Locale caldaia	Terra	mq	3,50
Superficie	Terrazza	Terra	mq	9,50
Superficie	Porticato	Terra	mq	19,00
Superficie Lorda	Appartamento	Primo	mq	99,00
Superficie	Balcone	Primo	mq	3,90
Superficie	Terrazza	Primo	mq	19,00
Superficie lorda	garage	Terra	mq	24,00
Superficie lorda	cantina esterno	Terra	mq	27,00
Superficie	Superficie catastale		mq	1.220
Superficie	Terreno libero		mq	1.084

Valutazione dell'immobile n.1

La valutazione tiene conto delle irregolarità urbanistiche riscontrate

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Residenziale	Terra	mq	99,00	x	€ 2.600,00	= € 257.400,00
Sup. Lorda	Residenziale	Primo	mq	99,00	x	€ 2.600,00	= € 257.400,00
Sup. Lorda	Loc Caldaia	Terra	mq	3,50	x	€ 700,00	= € 2.450,00
Superficie	Porticato	Primo-terra	mq	19,00	x	€ 800,00	= € 15.200,00
Superficie	balconi	Primo-terra	mq	32,40	x	€ 600,00	= € 19.440,00
Sup. Lorda	Garage	Terra	mq	24,00	x	€ 1.000,00	= € 24.000,00
Sup. Lorda	Cantina esterna	Terra	mq	27,00	x	€ 1.400,00	= € 37.800,00
superficie	Terreno libero	Primo	mq	1.050	x	€ 70,00	= € 73.500,00
VALORE DI STIMA DEL BENE							€ 687.190,00
Valore della quota di 1/3							€ 229.063,33
Considerato che si pone in vendita la quota di 1/3, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 25% il valore di stima come sopra determinato.							
VALORE DI VENDITA					€ 229.063,33	-	25% = € 171.797,50

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRAS	A FAVORE DI:	SUI BENI
Ipotega giudiziale	Ischr	354	01/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	646	20/04/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	776	11/05/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Pignoramento	Trascr	4703	16/07/2010	[REDACTED]	690/1-690/2-690/3
Ipotega giudiziale	Ischr	1249	19/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	1407	06/08/2010	[REDACTED]	1070-1071
Dec.amm.conc.prev	Trascr	5558	24/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

A titolo informativo si cita l'**Iscrizione del 22/02/2010 al n. 310 di part.** (che non riguarda la quota di 1/3 appartenente a [REDACTED] promossa da Italfondiaro Spa contro la quota di 1/3 di [REDACTED], sull'immobile in Massa Via Del Mancino NCEU foglio 61 mappale 690 sub 1, 2 e 3, mappale 692, 693 ed al NCT foglio 61 mappali 705, 735, 1070, 1071 e 1072 (l'ipoteca è contro altri soggetti ed altre unità negoziali)

BENE IMMOBILE N. 2

Diritti di 1/3 di piena proprietà su immobili in Massa

Dati catastali -

NCT. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Massa (Allegato n. 2.3).

Beni intestati ad [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per la quota di 1/3 piena proprietà

- foglio 61 mappale 692 area urbana di mq 16
- foglio 61 mappale 693 area urbana di mq 360
- foglio 61 mappale 705, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq 450, RD € 3,14, RA € 1,16.
- foglio 61 mappale 735, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq 95, RD € 0,66, RA € 0,25.
- foglio 61 mappale 1072, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 122, RD € 0,72, RA € 0,66.
- foglio 61 mappale 705, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq 450, RD € 3,14, RA € 1,16.

NCEU. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Massa (Allegato n. 2.3).

Beni intestati ad [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/3 piena proprietà

- foglio 61 mappale 692, z.c. 1, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 15, rendita catastale € 68,17

La consistenza dell'unità è identificata da planimetria catastale protocollo 277

del 15/03/1991 (La planimetria non è aggiornata – rispetto allo stato di fatto manca la cantina del piano interrato.

- foglio 61 mappale 693, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 511,29

La consistenza dell'unità è identificata da planimetria catastale protocollo 1682 del 26/06/1963.

Descrizione del bene

Fabbricato monofamiliare, situato nel Comune di Massa, località Mirteto Via Aldo Salvetti n. 93, con annesso garage e terreno pertinenziale (Allegati nn. 1.1- 2.2)

Il bene è ubicato in adiacenza al lotto descritto al punto precedente.

La proprietà confina su di un lato con Via Aldo Salvetti e si accede alla stessa da cancello carraio e pedonale attestato su strada.

Il fabbricato principale è sviluppato su unico piano.

L'appartamento comprende ingresso, cucina, bagno, tre vani, piccolo porticato esterno e terrazza (Allegato n 2.4a).

Al piano seminterrato sono stati ricavati dei vani con accesso da scala esterna; tali vani sono risultati realizzati abusivamente e non sanati, pertanto si escludono dalla valutazione.

Il garage costituisce corpo a se stante ed è formato da unico vano (Allegato n. 2.4b).

Lo stato del fabbricato dall'esterno appare discreto: l'edificio non ha subito ristrutturazioni radicali ma è stato mantenuto in buono stato rinnovando le finiture nel corso degli anni (Vedi foto allegato 2.5).

La costruzione dei fabbricati risale agli anni 60.

Il terreno pertinenziale è pianeggiante, sistemato a giardino, con la presenza di piante ornamentali o da frutto.

Occupazione – I beni sono occupati dalle famiglie dei comproprietari [REDACTED]

Conformità urbanistica ed edilizia. Il fabbricati oggetto di perizia sono stati realizzati prima del 01/09/1967, come risulta dalla

visione della aerofotogrammetria risalente all'anno 1965 (Allegato n. 1.8); presso gli archivi dell'ufficio urbanistica del comune di Massa non sono state rintracciate le licenze edilizie che avrebbero dovuto autorizzare le costruzioni.

Il registro relativo all'elenco dei titoli edilizi rilasciati relativi agli anni dal 1962 al 1966 è risultato semidistrutto ed illeggibile nelle prime pagine, proprio quelle corrispondenti alla lettera A, per cui non è stato possibile rilevare gli atti richiesti o rilasciati ad [REDACTED], padre di [REDACTED]

La cantina realizzata al piano interrato ricavata al di sotto della costruzione è risultata edificata abusivamente e non sanata: si dovrà richiedere la sanatoria edilizia o ripristinare i luoghi come nello stato originario per riportare la costruzione come nello stato precedente e nella condizione di regolarità edilizia.

Il lotto, di complessivi mq 1043, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Massa ricade per circa mq 70 in "Zona agricola" e per circa 973 in "Zona di saturazione B2" con i seguenti indici: Indice di fabbricabilità 2 mc/mq, rapporto copertura 30%, altezza massima 7 mt., distanza dalle strade $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di mt 3,50

Il lotto teoricamente consentirebbe la edificazione una volumetria complessiva di 1946 mc circa; tenuto conto che sul lotto è stata già realizzata una volumetria di circa 400 mc, teoricamente rimarrebbero da disponibili mc 1.546 per una nuova edificazione. Ma anche in questo caso valgono le considerazioni già espresse nella descrizione dell'immobile 1.

In sostanza, nonostante il lotto secondo il vigente PRG è in parte edificabile, ad oggi non è possibile sfruttare ai fini edificatori la volumetria disponibile in quanto le misure di salvaguardia del Piano Strutturale non consentono la nuova edificazione e limitano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sarà il Nuovo Regolamento Urbanistico a stabilire una nuova destinazione del lotto, sempreché il Comune di Massa si adoperi per l'approvazione di quest'ultimo strumento.

Proprietà – i beni immobili in Comune di Massa censiti in Catasto al foglio 61 mappali 692, 693, 705, 735, 1072, sono intestati a:

- [REDACTED], per la quota di 1/3 di piena proprietà
- [REDACTED], per la quota di 1/3 di piena proprietà
- [REDACTED], per la quota di 1/3 di piena proprietà

Provenienza - I diritti di 1/3 di piena proprietà sui beni immobili di cui sopra sono pervenuti ad [REDACTED] a seguito di successione in morte di [REDACTED] avvenuta il 04/02/2007, registrata a Massa il 01/02/2008 repertorio n. 22/449/8, trascritta il 06/05/2008 al n. 3062 di particolare.

Dati tecnici dell'unita'.

PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE	
Superficie lorda	Appartamento	Terra	mq	98,00
Superficie	Terrazze	Terra	mq	13,00
Superficie	Porticato	Terra	mq	5,50
Superficie lorda	Garage	Terra	mq	18,00
Superficie	Superficie catastale		mq	1.043
Superficie	Terreno libero		mq	927

Valutazione dell'immobile n.2

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Residenziale	Terra	mq 98,00	€ 3.000,00	= € 294.000,00
Superficie	balconi	Terra	mq 13,00	€ 700,00	= € 9.100,00
Superficie	Porticato	Terra	mq 5,50	€ 700,00	= € 3.850,00
Sup. Lorda	Garage	Terra	mq 18,00	€ 1.400,00	= € 25.200,00
superficie	Terreno libero	Primo	mq 927	€ 70,00	= € 64.890,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 397.040,00
Valore della quota di 1/3					€ 132.346,67
Considerato che si pone in vendita la quota di 1/3, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 25% il valore di stima come sopra determinato.					
VALORE DI VENDITA					€ 132.346,67 - 25% = € 99.260,00

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Ipoteca volontaria	Iscl	1175	04/12/1993 *	[REDACTED] SPA	692-693
Ipoteca volontaria	Iscl	2049	05/10/2005 *	[REDACTED]	692-693
Ipotega giudiziale	Iscl	354	01/03/2010 *	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscl	646	20/04/2010 *	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscl	776	11/05/2010 *	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Pignoramento	Trascl	4703	16/07/2010 *	[REDACTED]	692-693
Ipotega giudiziale	Iscl	1249	19/07/2010 *	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscl	1407	06/08/2010 *	[REDACTED]	705-735-1072
Dec. amm. conc. prev	Trascl	5558	24/08/2010 *	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

A titolo informativo si cita l'iscrizione del 22/02/2010 al n. 310 di part. (che non riguarda la quota di 1/3 appartenente a [REDACTED]) promossa da Italfondario Spa contro la quota di 1/3 di Aldovardi Annarella, sull'immobile in Massa Via Del Mancino NCEU foglio 61 mappale 690 sub 1, 2 e 3, mappale 692, 693 ed al NCT foglio 61 mappali 705, 735, 1070, 1071 e 1072 (l'ipoteca è contro altri soggetti ed altre unità negoziali)

BENE IMMOBILE N. 3

Diritti di 1/2 di piena proprietà su immobile in Carrara

Dati catastali -

NCEU. L'immobile risulta censito all'Ufficio del Territorio, Comune di Carrara (Allegato n. 3.3).

Bene intestato a [REDACTED] e

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/4 piena proprietà

- foglio 42 mappale 90 subalterno 1, z.c. 1, categoria C/3, classe 9, consistenza mq 28, rendita catastale € 212,57

La corrispondente planimetria catastale presso il NCEU non è stata rinvenuta.

Descrizione del bene

Fondo commerciale al piano terra, situato nel Comune di Carrara Via VII Luglio (già Via Garibaldi n. 6), destinato catastalmente a laboratorio ed utilizzato ad uso negozio,

L'unità fa parte di un vecchio fabbricato, formato da tre piani fuori terra con unità residenziali ai piani superiori, ed è disposto in aderenza ad altri edifici attestati lungo la strada.

La località è posta al centro di Carrara nella zona storica, in prossimità di numerose attività commerciali ed uffici pubblici.

Il fondo è formato da un grande vano con accesso diretto dalla strada comunale, un disimpegno, un piccolo servizio igienico ed un ripostiglio situato al di sotto della scala condominiale; sul retro è ubicata una corte comune (Allegato n. 3.4).

Al suo interno l'unità presenta (vedi documentazione fotografica allegato n. 3.4):

- Pavimenti e rivestimenti : in piastrelle di ceramica.
- Infissi: vetrine e porta di ingresso in alluminio, porta verso la corte interna in alluminio, porte interne in legno tamburato
- Pareti interne: rifinite ad intonaco.
- Impianti: impianto elettrico, idrico, sanitario, impianto di riscaldamento assente

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione scarso: l'immobile necessita di un intervento di straordinaria manutenzione per essere riportato in una condizione di normalità.

Occupazione – Il fondo è attualmente occupato da un affittuario che lo utilizza come negozio di fioraio.

Conformità urbanistica ed edilizia. Il fabbricato di cui fa parte il bene in perizia è stato realizzato prima del 01/09/1967, come dichiarato dalle parti sull'atto di provenienza.

Dalla visura al NCEU il bene risulta censito come C3 (Laboratori per arti e mestieri) che si presume sia la destinazione originaria dell'unità immobiliare.

Attualmente il fondo è utilizzato a negozio e presso gli uffici comunali non è risultato alcun atto amministrativo che abbia autorizzato il cambio di destinazione da laboratorio a negozio; se ne deduce che l'attività commerciale attualmente svolta all'interno dell'immobile sia esercitata abusivamente.

Si dovrà provvedere a richiedere la sanatoria edilizia, se sussistono i presupposti per la sanabilità, o provvedere al ripristino della destinazione originaria.

Proprietà – i beni immobili in Comune di Carrara censiti al NCEU al foglio 42 mappale 90 subalterno 1, sono intestati a:

- [REDACTED], per la quota di 1/4 di piena proprietà
- [REDACTED], per la quota di 1/4 di piena proprietà
- [REDACTED], per la quota di 1/4 di piena proprietà
- [REDACTED], per la quota di 1/4 di piena proprietà

Provenienza - I diritti di 1/2 di piena proprietà sui beni immobili di cui sopra sono pervenuti ad [REDACTED] a seguito di rogito Anna Maria Carozzi del 19/12/1992 repertorio 19427,

NCT. - foglio 71 mappale 925 area urbana di mq 919

NCEU. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Carrara (Allegato n. 4.3).

Beni intestati ad [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 piena proprietà

- foglio 71 mappale 925 subalterno 1, z.c. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 182, rendita catastale € 554,57

La consistenza dell'unità è identificata da planimetria catastale protocollo 4624 del 30/08/1995.

- foglio 61 mappale 925 subalterno 2, area urbana, consistenza mq 415.

Descrizione del bene

Fabbricato ad uso magazzino, situato nel Comune di Carrara, località Marasio, Via Giovanni Pascoli, sviluppato su unico piano, con corte pertinenziale annessa (Allegato n. 4.1 e 4.2).

La zona è periferica rispetto al centro cittadino ed è caratterizzata da piccole o medie costruzioni ad uso prevalentemente residenziale.

Si accede al lotto da Via Pascoli tramite cancello carraio posto verso mare; il lotto libero è utilizzato ed uso deposito esterno.

L'edificio è formato da un grande vano ad uso deposito e da altri 5 piccoli ambienti uno dei quali ad uso servizio igienico (Allegati n. 3.4 e 3.5).

Al suo interno l'unità presenta (vedi documentazione fotografica allegato n. 4.6):

- Pavimenti: battuto di cemento.
- Infissi: infissi esterni con telaio in ferro o lamiera, porte interne in legno tamburato;
- Pareti interne: rifinite ad intonaco.
- Soffitto: travi strutturali prefabbricate a vista verniciate a spruzzo
- Impianti: impianto elettrico parzialmente esterno a vista, idrico, sanitario, assente impianto di riscaldamento

Lo stato di manutenzione del fabbricato si definisce scarsa

Verso Ovest è stato costruito un corpo in muratura di bozze e copertura in pannelli autoportanti anch'esso utilizzato come deposito.

Detto corpo è risultato realizzato abusivamente e se ne prevede la demolizione; pertanto si esclude dalla valutazione.

Altro manufatto abusivo rilevato sul posto è una baracca in lamiera; anche di questa si prevede la demolizione e si esclude dalla valutazione.

trascritto il 15/01/1993 al n. 273

Dati tecnici dell'unita'.

PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE	
Superficie utile	Vano principale	Terra	mq	20,00
Superficie utile	Vani accessori (altezza ridotta)	Terra	mq	10,00
Superficie Lorda	Vano principale	Terra	mq	25,00
Superficie Lorda	Vani accessori (altezza ridotta)	Terra	mq	12,00
Superficie	Corte comune		mq	19,00

Valutazione dell'immobile n.3

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Vano principale	Terra	mq 25,00	€ 1.700,00	= € 42.500,00
Sup. Lorda	Vani ridotta altezza	Primo	mq 12,00	€ 1.000,00	= € 12.000,00
Incidenza corte comune					= € 3.000,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 57.500,00
Valore della quota di 1/2					€ 28.750,00
Considerato che si pone in vendita la quota di 1/2 e che trattasi di immobile locato, fattori che rendono meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 20% + 15% il valore di stima come sopra determinato.					
VALORE DI VENDITA				€ 28.750,00 - 35% =	€ 18.687,50

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Ipotega giudiziale	Ischr	- 354	01/03/2010		Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	- 646	20/04/2010		Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	- 1249	19/07/2010		Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	- 1407	06/08/2010		Tutti i beni del lotto
Dec.amm.conc.prev	Trascr	- 5558	24/08/2010		Tutti i beni del lotto

BENI IMMOBILE N. 4

Diritti di 1/1 di piana proprietà su immobili in Carrara

Dati catastali -

Occupazione – Il fondo è attualmente occupato dalla società ██████████ Srl. Che lo utilizza ad uso deposito in forza di contratto di locazione commerciale del 02/01/2009 registrato a Carrara il 15/01/2009 al n. 64 (Allegato n. 4.9).

Conformità urbanistica ed edilizia. Il fabbricato in perizia, ad eccezione della parte realizzata in ampliamento a cui si accenna qui sotto, è stato realizzato prima del 01/09/1967; visionando la carta aerofotogrammetrica dell'anno 1966 si rileva la presenza del fabbricato (Allegato n. 4.10).

Sul posto è stato rilevato un corpo in ampliamento in muratura che non risulta sulla planimetria catastale datata 30/08/1995, pertanto si presume che detto corpo sia stato realizzato dopo tale data.

Dalla visura agli archivi comunali non risulta alcun atto che abbia autorizzato sia la costruzione del fabbricato sia il successivo ampliamento; riguardo all'ampliamento, trattandosi di opera realizzata abusivamente, dovrà essere sanata o se ne dovrà prevedere la demolizione.

La sanatoria edilizia non può essere rilasciata in quanto il corpo è stato realizzato a meno di 5 metri dal confine del vicino e lede quindi i diritti dei terzi.

Trattandosi di opera di abusiva e di scarso valore, se ne prevede la demolizione; quindi la porzione di fabbricato si esclude dalla presente valutazione.

Inoltre sul lotto si è rilevata un altro manufatto in lamiera anch'esso risultato abusivo; si prevede la demolizione di tale manufatto.

Il terreno secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara Approvato con Atto di Consiglio Comunale n. 69 del 05/08/2005, aggiornato al 28/11/2009, ricade all'interno del perimetro dei centri abitati UTOE 2A1 in zona "D" – Destinazione Produttiva area "D2 Industriale ed artigianali di riordino" disciplinate dall'art 12 comma 1 lettera b della Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 4.7 4.8).

Proprietà - i beni immobili in Comune di Carrara censiti in Catasto al foglio 71 mappale 925 subalterni nn. 1 e 2, sono intestati a:

- [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà
- [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà

Provenienza - I diritti di 1/1 di piena proprietà sui beni immobili di cui sopra sono pervenuti ad [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Giulio Faggioni del 07/03/1997 rep. 21416, trascritta il 27/03/1997 al n. 1634

Dati tecnici dell'unità'.

PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE	
Superficie utile	Deposito	Terra	mq	160,00
Superficie Lorda	Deposito	Terra	mq	180,00
Superficie	Area libera		mq	730,00

Valutazione dell'immobile n.4

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Magazzino	Terra	mq 180,00	X € 1.200,00	= € 216.000,00
Superficie	Area libera	Primo	mq 730,00	X € 40,00	= € 29.200,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 245.200,00
Considerato che l'immobile è locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 20% il valore di stima come sopra determinato.					
VALORE DI VENDITA					€ 245.200,00 - 20% = € 196.160,00

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
ipoteca giudiziale	Iscri	• 354	01/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
ipoteca giudiziale	Iscri	• 646	20/04/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
ipoteca giudiziale	Iscri	• 1249	19/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
ipoteca giudiziale	Iscri	• 1407	06/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.conc.prev	Trascri	• 5558	24/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

BENE IMMOBILE N. 5

Diritti di 1/1 di piena proprietà su immobili in Carrara Via Cassola

anni 50.

Al suo interno l'edificio è formato da corridoio centrale, cucina-pranzo, soggiorno, due camere, bagno ripostiglio e loggia esterna (allegato n. 5.5).

Al suo interno l'unità presenta (vedi documentazione fotografica allegato n. 5.6):

- Pavimenti: pavimenti in piastrelle di graniglia o di ceramica.
- Rivestimenti: piastrelle di ceramica
- Infissi: portoncino di ingresso in legno, finestre in legno, persiane esterne in alluminio, porte interne in legno tamburato;
- Pareti interne e soffitto: rifinite ad intonaco
- Pareti esterne: rifinite ad intonaco
- Impianti: elettrico sottotraccia, idraulico, impianto di riscaldamento a termosifono con caldaia a gas metano

In aderenza al fabbricato un piccolo manufatto di ridotta altezza ad uso locale caldaia.

Il fabbricato contraddistinto dal subalterno 2 del mappale 96 è anch'esso un fabbricato in muratura formato al suo interno da un unico vano (Allegato n. 5.4).

Sul mappale 96 è stato rilevato anche un piccolo fabbricato accessorio di ridotta altezza utilizzato come locale di sgombero.

Il fabbricato dispone di un'ampia area libera destinata a giardino ed utilizzata anche per il parcheggio delle autovetture.

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre: il fabbricato, seppur abitabile, ha subito dalla costruzione un naturale invecchiamento delle finiture; i fabbricati necessitano di un intervento di straordinaria manutenzione per essere riportati in una condizione di normalità

Occupazione – L'immobile è attualmente occupato dalla famiglia di [REDACTED] in forza di contratto di locazione del 23/01/2008, registrato a Carrara il 19/01/2008 al n. 145 (Allegato n. 5.9).

Conformità urbanistica ed edilizia. Il fabbricato principale è stato realizzato prima del 01/09/1967 in forza del progetto approvato con Delibera n. 903 della Giunta Municipale in data 23/11/1954 (Allegato n. 5.7); si sono riscontrate leggere differenze nelle

Dati catastali -

NCT. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Carrara (Allegato n. 5.3).

Beni intestati [REDACTED] [REDACTED] (partita non aggiornata), ciascuno per la quota di 1/2 piena proprietà

- foglio 71 mappale 97, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 364, RD € 2,16, RA € 1,97.
- foglio 71 mappale 98, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 292, RD € 1,73, RA € 1,58.
- foglio 61 mappale 96 area urbana di mq 598

Superficie totale del lotto mq 1254

NCEU. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Carrara (Allegato n. 5.3).

Beni intestati [REDACTED] [REDACTED] (partita non aggiornata), ciascuno per la quota di 1/2 piena proprietà

- foglio 71 mappale 96 subalterno 1, z.c. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 440,28

Planimetria catastale corrispondente non rintracciata presso gli archivi del NCEU dell'Ufficio del Territorio di MS.

- foglio 61 mappale 96 subalterno 2, z.c. 1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 28, rendita catastale € 101,23

La consistenza dell'unità è identificata da planimetria catastale protocollo 6509 del 28/09/198301/01/1990.

NB. Le partite catastali non sono aggiornate per quanto concerne gli intestati; la ditta non è aggiornata: a seguito della successione in morte di [REDACTED], [REDACTED] è divenuta unica proprietaria.

Descrizione del bene

Lotto di terreno con sovrastante fabbricato monofamiliare, magazzino e altro ripostiglio accessori, in Comune di Carrara località Marasio, Via Cassola n. 9 (Allegati nn. 4.1 e 5.2).

La proprietà è prossima al bene descritto al precedente punto 4.

Si accede al lotto con le autovetture da un cancello carraio attestato su Via Pascoli, strada che lambisce uno dei lati corti del lotto; da Via Cassola si accede alla proprietà tramite cancello pedonale.

Il fabbricato principale, contraddistinto dal subalterno n. 1 del mappale 96, è un edificio in muratura ad un solo piano costruito alla fine degli

misure perimetrali rispetto al fabbricato come effettivamente realizzato. Il grafico di cui all'allegato n. 5.7 ci è stato fornito dalla proprietà; presso l'archivio urbanistica del comune di Carrara alla Delibera 903 del 22/11/54 posizione 148 corrisponde una licenza rilasciata sempre ad [REDACTED] ma riferita ad un altro fabbricato situato a Marina di Carrara in Via Dei Mille; anche dopo aver sentito o preposti tecnici comunali, non si è chiarito a quale dei due fabbricati la Delibera n. 903/1954 sia riferita.

Il magazzino di cui al subalterno n. 2 è stato edificato in forza del permesso di costruire n. 271 del 01/03/1969; il fabbricato sul posto risulta più spostato verso nord-ovest rispetto alla posizione indicata sulla planimetria di progetto.

Non è provata la conformità urbanistica dei due piccoli corpi di ridotta altezza descritti in precedenza, anche se si presumono edificati prima dell'anno 1967.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara Approvato con Atto di Consiglio Comunale n. 69 del 05/08/2005, aggiornato al 28/11/2009 (Allegato n. 5.7a), il fabbricato è classificato "ru2" tra gli "edifici di impianto storico alterati o tipo morfologicamente modificati per i quali è ammessa la sopraelevazione" disciplinati dall'art 9 comma (ru2) delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 5.7b); la sopraelevazione del fabbricato è possibile salvo rispetto delle distanze minime dai confini (il confine verso monte è posto ad una distanza inferiore a 5 metri, pertanto la eventuale sopraelevazione dovrà essere arretrata rispetto al filo del fabbricato esistente); il resto del lotto ricade in zona urbanistica "H3 Verde privato".

Proprietà – il beni immobili in Comune di Carrara censiti al NCT al foglio 71 mappali 97 e 98 ed al NCEU al foglio 71 mappale 96 sub 1 e 2, sono intestati a:

- [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà

Provenienza - I diritti di 1/1 piena proprietà sugli immobili in Carrara di cui sopra sono così pervenuti:

- per la quota di 1/2 a seguito di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] avvenuta il 27/11/1976, registrata a Carrara il 27/11/1976 denuncia 38 volume 314, trascritta il 07/07/1977 al n.

- 3298 di particolare
 - per la quota di 1/2 a seguito di seguito di successione in morte di
 [REDACTED] avvenuta il 23/04/1992, registrata a Carrara il
 04/12/1992 denuncia 60 volume 422, trascritta il 18/04/1996 al n.
 2676 di particolare

Dati tecnici dell'unita'.

PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE	
Superficie utile	Appartamento	Terra	mq	95,00
Superficie utile	Magazzino sub2	Terra	mq	25,00
Superficie Lorda	Appartamento	Terra	mq	114,00
Superficie Lorda	Loggia esterna	Terra	mq	2,00
Superficie Lorda	Magazzino sub2	Terra	mq	29,00
Superficie Lorda	Loc caldaia	Terra	mq	3,70
Superficie Lorda	Deposito occasionale	Terra	mq	4,80

Valutazione dell'immobile n.5

NB. La valutazione tiene conto che il fabbricato può essere sopraelevato

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Appartamento	Terra	mq 114,00	x € 2.500,00	= € 285.000,00
Sup. Lorda	Loggia esterna	Terra	mq 2,00	x € 700,00	= € 1.400,00
Sup. Lorda	Magazzino sub 2	Terra	mq 29,00	x € 1.000,00	= € 29.000,00
Sup. Lorda	Loc caldaia	Terra	mq 3,70	x € 600,00	= € 2.220,00
Sup. Lorda	Deposito occas	Terra	mq 4,80	x € 20,00	= € 96,00
Superficie	Area libera	Terra	mq 1.100	x € 25,00	= € 27.500,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 345.216,00
Considerato che l'immobile è locato, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 20% il valore di stima come sopra determinato.					
VALORE DI VENDITA					€ 345.216,00 - 20% = € 276.172,80

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Ipoteca volontaria	Iscri	1175	04/12/1993	[REDACTED]	96/1 - 96/2
Ipoteca giudiziale	Iscri	354	01/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipoteca giudiziale	Iscri	646	20/04/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipoteca giudiziale	Iscri	1407	06/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.conc.prev	Trascri	5558	24/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

BENE IMMOBILE N. 6

Diritti di 1/1 di piena proprietà su immobili in Carrara

Dati catastali -

NCT. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Carrara (Allegato n. 6.3).

Beni intestati [redacted] [redacted] proprietaria e [redacted] [redacted] usufruttuaria (partita non aggiornata: [redacted] è deceduta in data 23/04/1992)

- foglio 71 mappale 727, qualità sem irr arb, classe 2, superficie mq 32, RD € 0,31, RA € 0.09.
- foglio 71 mappale 726 area urbana di mq 1538

I mappali 726 (già 159/a) e 727 (già 159/b) sono stati originati dal frazionamento del mappale 159 a seguito di tipo di frazionamento prot. 2065 del 30/08/1991 (Allegato n. 6.4)

NCEU. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Carrara (Allegato n. 6.3).

Beni intestati [redacted] [redacted] proprietaria e [redacted] [redacted] usufruttuaria (partita non aggiornata: [redacted] è deceduta in data 23/04/1992)

- foglio 71 mappale 726 subalterno 1, z.c. 1, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 1,492,56
La consistenza dell'unità è identificata da planimetria catastale protocollo 2698 del 14/09/1991 subalterno 1.
- foglio 71 mappale 726 subalterno 2, z.c. 1, categoria A/7, classe 5, consistenza vani 10, rendita catastale € 1,755,95
La consistenza dell'unità è identificata da planimetria catastale protocollo 2698 del 14/09/1991 subalterno 2.

Descrizione del bene

Fabbricato bifamiliare con terreno pertinenziale annesso, in comune di Carrara, località Marasio, Via Vignaletto (Allegati n. 6.1 e 6.2).

La zona è periferica rispetto al centro cittadino ed è caratterizzata da

piccole o medie costruzioni ad uso prevalentemente residenziale.

Il lotto di terreno è pianeggiante, di forma pressochè quadrata, sistemato a giardino, con uno dei lati attestati su Via Vignaletto.

Si accede al lotto dalla strada pubblica da cancello carraio ed altro cancello pedonale (Allegato n. 6a foto 1).

All'interno del lotto sono presenti spazi attrezzati per la sosta delle autovetture.

Il fabbricato è stato edificato al centro del lotto ed è un villino formato da piano seminterrato, piano terra primo e sottotetto; all'interno due appartamenti così distribuiti:

Subalterno 1 – formato da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, due bagni, tre balconi al piano terra, da locale di sgombero, cantina e wc al piano seminterrato (Allegato n. 6.5a); i due piani sono collegati da scala interna.

Subalterno 2 - formato da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, due bagni, tre balconi al piano primo, da locale di sgombero, cantina, centrale termica ed altro piccolo vano utilizzato a cucinotto al piano seminterrato, da grande vano mansardato, servizio igienico, vano sottotetto non praticabile e terrazza al piano sottotetto (Allegato n. 6.5b); i tre piani sono collegati da scala a chiocciola in legno.

Al suo interno l'unità presenta (vedi documentazione fotografica allegato n. 6.6a):

- Pavimenti: piano terra e primo pavimenti in marmo tipo granito, pavimento dei vani al piano seminterrato in piastrelle di ceramica, pavimento dei vani mansardati praticabili in parquet.
- Rivestimenti: parte dei bagni in piastrelle di marmo, in parte in piastrelle di ceramica come i rivestimenti delle cucine.
- Infissi: portoncini di ingresso in legno, porte, portefinestre e persiane il legno, porte vetrine e porta di ingresso in alluminio, porte interne in materiale plastico multistrato;
- Pareti interne e soffitto: rifinite ad intonaco.
- Pareti esterne: rifinite ad intonaco con parti di cemento armato faccia a vista
- Impianti: impianto elettrico, idrico, sanitario, impianto di riscaldamento termosifoni e caldaie a gas metano

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente.

Il fabbricato all'esterno necessita di un intervento di manutenzione ordinaria; le finiture sono in buono stato pur avendo subito un naturale

invecchiamento dalla costruzione dell'edificio risalente alla fine degli anni 80.

Occupazione – Il bene è attualmente occupato dalla famiglia dei Sig.ri [REDACTED] e la moglie [REDACTED]

Conformità urbanistica ed edilizia. Il fabbricato è stato realizzato ai sensi della concessione edilizia n. 93 del 12/02/1982 prot. N. 29190/1646 (Allegato n. 6.7).

Rispetto alla citata concessione edilizia si sono riscontrate le seguenti parti in difformità (Vedi planimetria con evidenziato le opere abusive - allegato n. 6.8) :

- Corpo in eccesso posto verso ovest di ridotte dimensioni, in pianta mt 4,40 x 0,80, e sviluppato ai piani terra, primo e seminterrato.
- Altro corpo in eccesso al piano interrato contenente una parte della cantina e la centrale termica di dimensioni in pianta di mt 5,25 x 2,80.
- Realizzazione di vani sottotetto in eccesso rispetto alla citata concessione edilizia
- Si è riscontrato una diversa distribuzione interna al piano interrato; il piano interrato sulla concessione edilizia risulta attribuito di pertinenza all'appartamento del piano terra mentre nella realtà è utilizzato circa al 50% dai due appartamenti.
- La concessione edilizia prevede un tetto piano mentre è stato realizzato un tetto a capanna, nel quale sono stati ricavati i vani sottotetto abusivi a cui si è accennato sopra.

Dall'indagine presso l'ufficio urbanistica del Comune di Carrara risulta che la concessione edilizia n. 93 dell'anno 1982 prot. N. 29190/1646 è stata rilasciata sulla base della seconda soluzione prospettata dai richiedenti; successivamente nel maggio del 1982 la proprietà ha inoltrato una richiesta di variante in corso d'opera con la quale si chiedeva, tra l'altro, l'autorizzazione per realizzare il tetto a capanna così come rilevato sul posto.

Il Comune di Carrara non accetta la richiesta e con lettera prot. 17621/2767 del 21/02/1983 comunica la variante non può essere accolta in quanto....."L'altezza del timpano supera l'altezza massima prevista dalle norme di piano regolatore" (Allegato n. 6.9)

Si dovrà richiedere la sanatoria edilizia per le opere abusive sanabili mentre per le opere non sanabili si dovrà provvedere al ripristino dei luoghi e riportare il fabbricato come nello stato concessionato.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara Approvato con Atto di Consiglio Comunale n. 69 del 05/08/2005, aggiornato al 28/11/2009 (Allegato n. 6.10), il lotto ricade all'interno

dell'UTOE 2A1; il fabbricato esistente è classificato "R3 - edifici in contesti ambientali omogenei e/o disomogenei" disciplinati dall'Art. 10 comma 3 tipologia R3 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 6.11).

Il resto del lotto ricade in zona urbanistica "H3 Verde privato"

Parte del lotto è investita da servitù di elettrodotto.

Proprietà - il beni immobili in Comune di Carrara censiti al NCT al foglio 71 mappali 727 ed al NCEU al foglio 71 mappale 726 sub 1 e 2, sono intestati a:

- [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà

Provenienza - I diritti di 1/1 piena proprietà in Carrara censito in Catasto al foglio 71 mappale 159, che successivamente a seguito di tipo di frazionamento prot. 2065 del 30/08/1991 hanno assunto i mappali 726 e 727, sono così pervenuti a [REDACTED] a seguito di rogito notaio Dario Dalle Luche del 03/02/1982 repertorio 23007/5719, trascritto il 08/02/1982 al n. 904 di particolare

Dati tecnici dell'unita'.

PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE	
APPARTAMENTO SUBALTERNO 1				
Superficie Utile	Abitazione	Terra	mq	115,00
Superficie Utile	Locali di deposito	Seminterrato	mq	60,00
Superficie Lorda	Abitazione	Terra	mq	134,00
Superficie Lorda	Locali di deposito	Seminterrato	mq	71,00
Superficie	Balconi	Terra	mq	82,00
APPARTAMENTO SUBALTERNO 2				
Superficie Utile	Abitazione	Primo	mq	117,00
Superficie Utile	Locali di deposito	Seminterrato	mq	64,00
Superficie Utile	Vari sottotetto	Sottotetto	mq	62,00
Superficie Lorda	Abitazione	Primo	mq	134,00
Superficie Lorda	Locali di deposito	Seminterrato	mq	77,00
Superficie Lorda	Vari sottotetto	Sottotetto	mq	74,00
Superficie Lorda	Vari sottotetto non praticabili	Sottotetto	mq	37,00
Superficie	Balconi	Primo	mq	49,00
Superficie	Terrazza/balcone	Sottotetto	mq	41,00
AREA LIBERA COMUNE ALLE DUE UNITA'				
Superficie	Area libera		mq	1.350,00

Valutazione dell'immobile n.6

La valutazione tiene conto delle parti abusive rilevate.

I vani al piano sottotetto essendo, risultati abusivi e non sanabili, si escludono dalla valutazione.

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNTARI EURO	
APPARTAMENTI SUBALTERNO 1						
Sup. Lorda	Abitazione	Terra	mq 134,00	X € 2.700,00	=	€ 361.800,00
Sup. Lorda	Locali di deposito	Seminterrato	mq 71,00	X € 1.300,00	=	€ 92.300,00
Superficie	Balconi	Terra	mq 82,00	X € 700,00	=	€ 57.400,00
Superficie	50% dell'area libera		mq 675,00	X € 40,00	=	€ 27.000,00
VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO SUBALTERNO 1					€ 538.500,00	
APPARTAMENTI SUBALTERNO 2						
Sup. Lorda	Abitazione	Primo	mq 134,00	X € 2.700,00	=	€ 361.800,00
Sup. Lorda	Locali di deposito	Seminterrato	mq 77,00	X € 1.300,00	=	€ 100.100,00
Superficie	Balconi e terrazzi	Primo	mq 49,00	X € -	=	€ -
Superficie	50% dell'area libera		mq 675,00	X € 40,00	=	€ 27.000,00
VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO SUBALTERNO 2					€ 488.900,00	
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO					€ 1.027.400,00	

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Ipotega giudiziale	Iscr	354	01/03/2010		Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscr	646	20/04/2010		Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscr	1407	06/08/2010		Tutti i beni del lotto
Dec.amm.conc.prev	Trascr	5558	24/08/2010		Tutti i beni del lotto

BENE IMMOBILE N. 7

Diritti di 1/1 su terreno in Carrara

Dati catastali -

NCT. - L'immobile risulta così censito all'Ufficio del Territorio, Comune di Carrara (Allegato n. 7.3).

Bene intestato a [REDACTED] (partita non aggiornata)

foglio 71 mappale 908, seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie mq 1074, RD € 6,66, RA € 2,50

Il terreno deriva dal frazionamento dell'originario mappale 158: il mappale 158 di mq 1800, a seguito di frazionamento n.2631.1/1994 è stato soppresso e si sono originati i mappali 908 di mq 1074 e 909 di mq 726, quest'ultimo venduto.

Descrizione del bene

Terreno di mq 1074, in comune di Carrara località Marasio, Via Vignaletto (Allegati nn. 7.1 e 7.2), situato in adiacenza al lotto di cui al punto precedente.

Si accede al terreno da Via Vignaletto, a piedi e con automezzi, passando sul lotto individuato dal mappale 726 ed attraverso un cancello posto sul confine in comune verso nord-est.

Il terreno è prossocchè rettangolare, pianeggiante, sistemato a prato col la presenza di piante da frutto o ornamentali.

Occupazione - Il fondo è libero.

Destinazione urbanistica. Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara Approvato con Atto di Consiglio Comunale n. 69 del 05/08/2005, aggiornato al 28/11/2009, il lotto ricade all'interno dell'UTOE 2.A1 ed è classificato "zona "H" verde privato - "H2" Orti urbani" disciplinati dall'Art. 15 sottozona H2 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 7.5 e 7.6)

Vincoli: servitù di elettrodotto

Proprietà - il bene immobile in Comune di Carrara censiti al NCT al foglio 71 mappale 908 è intestato a:

- [REDACTED], proprietaria per 1/2
- [REDACTED], proprietaria per 1/2

Provenienza - I diritti di 1/1 di piena proprietà sul terreno in Carrara censito al NCT al foglio 71 mappale 908 sono così pervenuti [REDACTED] coniugi in comunione legale dei beni, a seguito di rogito Notaio Guido Faggioni del 02/08/1994 repertorio n. 17927, trascritto il 05/08/1994 al n. 5093 di particolare.

Con il suddetto rogito [REDACTED] hanno acquistato il terreno contraddistinto al mappale 158 di mq di mq 1800. Successivamente la particella è stata soppressa ed ha originato i mappali 908 di mq 1074 e 909 di mq 726.

Il mappale 909 è stato venduto a seguito di rogito Notaio Guido Faggioni del 26/10/1994 repertorio n. 18139, trascritto il 10/11/1994 al n. 7053 di particolare; pertanto i coniugi [REDACTED] rimangono proprietari del solo mappale 908 di mq 1074.

Valutazione dell'immobile n.7

PARAMETRO	DESTIN	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno agricolo	mq 1074	€ 40,00	€ 42.960,00
VALORE DI STIMA DEL BENE				€ 42.960,00

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
ipoteca giudiziale	Iscri	354	01/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
ipoteca giudiziale	Iscri	646	20/04/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
ipoteca giudiziale	Iscri	1407	06/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.conc.prev	Trascri	6395	08/10/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

BENE IMMOBILE N. 8

Diritti di 1/1 su terreno in Carrara

Dati catastali -

NCT. - L'immobile risulta così censito all'Ufficio del Territorio, Comune di Carrara (Allegato n. 8.3).

Bene intestato a [REDACTED] per i diritti di 1/2 di livello ed altri (partita non aggiornata)

foglio 63 mappale 314, pascolo, classe 1, superficie mq 846, RD € 0,44, RA € 0,22

Descrizione del bene

Terreno agricolo, di mq 846, in comune di Carrara località Castellaro (Allegati nn. 8.1 e 8.2).

Si accede al lotto da Via Monteverde tramite una stretta strada asfaltata.

Il lotto è di forma trapezoidale, in forte pendenza, caratterizzato da gradoni degradanti verso valle; il terreno è in completo stato di abbandono, invaso da piante e sterpaglie (Allegato 8.4).

A confine con il lotto è stato rilevato un pilone dell'alta tensione.

Occupazione - Il fondo è libero.

Destinazione urbanistica. Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara Approvato con Atto di Consiglio Comunale n. 69 del 05/08/2005, aggiornato al 28/11/2009, il lotto ricade all'interno dell'UTOE 2B ed è classificato "CPA 2B - Area

agricola prevalente in ambito di colle" disciplinati dall'Art. 25 comma 1 tipologia CPA 2B delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 8.5)

Vincoli: servitù di elettrodotto

Proprietà – il bene immobile in Comune di Carrara censiti al NCT al foglio 63 mappale 314 è intestato a:

- [REDACTED], livellaria per la quota di 1/1
- [REDACTED] concedente per 1/2
- [REDACTED] concedente per 1/2

Provenienza - I diritti di 1/1 di livello in Carrara censito al NCT al foglio 63 mappale 314 sono così pervenuti:

- per la quota di 1/2 a seguito di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] avvenuta il 27/11/1976, registrata a Carrara il 27/11/1976 denuncia 38 volume 314, trascritta il 07/07/1977 al n. 3298 di particolare
- per la quota di 1/2 a seguito di seguito di successione in morte di [REDACTED] avvenuta il 23/04/1992, registrata a Carrara il 04/12/1992 denuncia 60 volume 422, trascritta il 18/04/1996 al n. 2676 di particolare

Valutazione dell'immobile n.8

PARAMETRO	DESTIN	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno agricolo	mq 846	x € 25,00	= € 21.150,00
VALORE DI STIMA DEL BENE				€ 21.150,00

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Ipotega giudiziale	Iscri	354	01/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	646	20/04/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	1407	06/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.conc.prev	Trascri	5558	24/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

BENE IMMOBILE N. 9

Diritti di 1/2 su immobile in Carrara

Dati catastali -

NCT. - L'immobile risulta così censito all'Ufficio del Territorio, Comune di Carrara (Allegato n. 9.3).

- foglio 62 mappale 556, vigneto, classe 3, superficie mq 1.439, RD € 8,55, RA € 7,80 - intestato a [REDACTED]
[REDACTED] diritti di enfiteusi per 1/2 ciascuno, altri concedenti;

Descrizione del bene

Terreno agricolo, vincolato a verde pubblico, di mq 1.439, in comune di Carrara località Fossone (Allegati nn. 9.1 e 9.2), situato lungo la Via Monteverde che lo lambisce su uno dei lati più corti.

Si accede al lotto direttamente dalla strada da un cancello in ferro.

Il lotto è di forma trapezoidale, in leggera pendenza; in origine il terreno era coltivato a vigna mentre al momento è incolto e lasciato stato di abbandono: sono presenti, oltre ai segni delle passate coltivazioni, piante nate spontaneamente, piante da frutto e sterpaglie (Allegato 9.4).

Occupazione - Il fondo è libero.

Destinazione urbanistica. Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara Approvato con Atto di Consiglio Comunale n. 69 del 05/08/2005, aggiornato al 28/11/2009, il lotto ricade all'interno dell'UTOE 2A8 ed è classificato "**Sottozona G2 - parchi e verde attrezzato**" (Allegato n. 9.5) disciplinati dall'Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 9.6)

Proprietà - il bene immobile in Comune di Carrara censite in Catasto al foglio foglio 63 mappale 556 sono intestati a:

- [REDACTED], per la quota di 1/2 dei diritti di enfiteusi
- [REDACTED], per la quota di 1/2 dei diritti di enfiteusi
- [REDACTED], diritto del concedente per 1/5
- [REDACTED] diritto del concedente per 1/5

- [REDACTED], diritto del concedente per 1/5
- [REDACTED], diritto del concedente per 1/5
- [REDACTED], diritto del concedente per 1/5

Provenienza - I diritti spettanti a [REDACTED] beni immobili di cui sopra sono pervenuti allo stesso a seguito di rogito Successione in morte di [REDACTED] avvenuta il 19/05/2000, registrata a Carrara il 23/03/2004 numero repertorio 22/23/1, trascritta il 08/05/2004 al n. 3382

Valutazione dell'immobile n.9

PARAMETRO	DESTIN	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno agricolo	mq 1.439	X € 25,00	= € 35.975,00
VALORE DI STIMA DEL BENE				€ 35.975,00
VALORE DELLA QUOTA DI 1/2				€ 17.987,50
Considerato che si pone in vendita la quota di 1/2, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 20% il valore di stima come sopra determinato.				
VALORE DI VENDITA				€ 17.987,50 - 20% = € 14.390,00

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
- Ipotega giudiziale	Iscl	354	01/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
- Ipotega giudiziale	Iscl	646	20/04/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
- Ipotega giudiziale	Iscl	1407	06/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.conc.prev	Trascl	5558	24/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

BENE IMMOBILE N. 10

Immobili in Carrara

Dati catastali -

NCT. - Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Carrara.

- [REDACTED] per la quota di 1/2
- foglio 49 mappale 385, uliveto, classe 5, superficie mq 1.900, RD € 0,98, RA € 1,96 - intestato a [REDACTED]

- ██████████e per ½ ciascuno (Allegato n. 10.3);
- foglio 63 mappale 53, uliveto, classe 3, superficie mq 3.636, RD € 7,51, RA € 12,21 – intestato a ██████████
██████████ per ½ ciascuno, ██████████ usuf parziale (deceduto) (Allegato n. 10.6);
██████████ per la quota di 2/40
foglio 37 mappale 353, bosco misto, classe 2, superficie mq 3.057, RD € 2,21, RA € 0,47 – intestato a ██████████ per 2/40, ed altri (vedi visura) (Allegato n. 10.9)

Descrizione dei beni

Terreni agricoli o boschivi situati in Comune di Carrara nei pressi dell'abitato di Fontia.

foglio 49 mappale 385 – Terreno incolto di mq 1.900, situato lungo la strada Via Nuova di Fontia (Allegati nn. 10.1 e 10.2).

Il lotto non è direttamente accessibile dalla strada ma percorrendo un breve tratto di un terreno di proprietà di terzi.

Il terreno ha forma irregolare, è in forte pendenza degradante verso il canale demaniale che lo lambisce l'appezzamento verso valle.

Lo stato è incolto ed in stato di abbandono, occupato da piante, rovi e sterpaglie nate spontaneamente (Allegato n. 10.4).

foglio 63 mappale 53 – Terreno montano incolto, situato in posizione di mezza costa, raggiungibile dalla strada comunale per Fontia percorrendo un tratto di strada sterrata ed in ultimo attraversando altri terreni di proprietà di terzi (Allegati nn. 10.1 e 10.5).

Il terreno ha forma irregolare, è in forte pendenza degradante verso valle, tenuto a prato in stato di abbandono, con presenza di rovi o sterpaglie nate spontaneamente (Allegato n. 10.7).

foglio 37 mappale 353 – Terreno boschivo, raggiungibile percorrendo la strada comunale che dal paese di Fontia va verso Ortonovo; nell'ultimo tratto, per accedere al lotto, si deve percorrere a piedi un sentiero (Allegati nn. 10.1 e 10.8)..

Il terreno ha forma irregolare, è in forte pendenza degradante verso il verso valle.

Sono presenti sul terreno piante d'alto fusto e rovi nati spontaneamente

(Allegato n. 10.10).

Occupazione – I Terreni sono liberi

Destinazione urbanistica. Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara Approvato con Atto di Consiglio Comunale n. 69 del 05/08/2005, aggiornato al 28/11/2009, I terreni sono compresi nel “Sistema 2B” e così classificati (vedi art.li 24, 25 e 26 delle norme tecniche di attuazione – Allegato n. 10.11) :

- foglio 49 mappale 385 – in parte “**CPA 2B – Area agricola prevalente in ambito di colle**” ed in parte “**CPA 1A – Aree con prevalente funzione ambientale: superfici destinate a bosco**”

Vincoli: Vincolo idrogeologico e verifica se zona boschiva

- foglio 63 mappale 53 – in parte “**CPA 2B – Area agricola prevalente in ambito di colle**” ed in parte “**CPA 3A – Colture in abbandono**”

Vincoli: Vincolo idrogeologico, verifica se zona boschiva, aree percorse dal fuoco L 353/2000

- foglio 37 mappale 353 – “**CPA 1A – Aree con prevalente funzione ambientale: superfici destinate a bosco**”

Vincoli: Vincolo idrogeologico e verifica se zona boschiva

Proprietà – Il bene immobile in Comune di Carrara censito in Catasto al foglio 49 mappale 385 è intestato a:

- [redacted], per la quota di 1/2 di piena proprietà
- [redacted], per la quota di 1/2 di piena proprietà

Il bene immobile in Comune di Carrara censito in Catasto al foglio 62 mappale 556 è intestato a:

- [redacted], per la quota di 1/2 di enfiteusi
- [redacted], per la quota di 1/2 di enfiteusi
- [redacted] concedenti per 1/5 ciascuno

Il bene immobile in Comune di Carrara censito in Catasto al foglio 37 mappale 553 è intestato a:

- [redacted], per la quota di 2/40 piena proprietà
- [redacted], per la quota di 2/40 piena proprietà
- [redacted], per la quota di 1/30 piena proprietà

- [REDACTED], per la quota di 4/40 piena proprietà
- [REDACTED], per la quota di 1/30 piena proprietà
- [REDACTED], per la quota di 4/40 piena proprietà
- [REDACTED], per la quota di 4/40 piena proprietà
- [REDACTED], per la quota di 20/40 piena proprietà
- [REDACTED], per la quota di 1/30 piena proprietà

Provenienza - I diritti spettanti a [REDACTED] sui beni immobili di cui sopra sono pervenuti allo stesso a seguito di rogito Successione in morte di [REDACTED] avvenuta il 19/05/2000, registrata a Carrara il 23/03/2004 numero repertorio 22/23/1, trascritta il 08/05/2004 al n. 3382

Valutazione degli immobili n.10

FOGLIO	MAPPALE	PARAMETRO	DESTIN	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
49	385	Superficie	Terreno incolto	mq 1.900	x € 5,00 =	€ 9.500,00
VALORE DI STIMA DEL BENE						€ 9.500,00
VALORE DELLA QUOTA DI 1/2						€ 4.750,00
63	53	Superficie	Terreno incolto	mq 3.636	x € 4,00 =	€ 14.544,00
VALORE DI STIMA DEL BENE						€ 14.544,00
VALORE DELLA QUOTA DI 1/2						€ 7.272,00
37	353	Superficie	Terreno boschivo	mq 3.057	x € 5,00 =	€ 15.285,00
VALORE DI STIMA DEL BENE						€ 15.285,00
VALORE DELLA QUOTA DI 1/20						€ 764,25

VALORE COMPLESSIVO DEI TRE TERRENI € 12.786,25

Considerato che si pone in vendita una quota di proprietà e non l'intero, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 20% il valore di stima come sopra determinato.

VALORE DI VENDITA DEI BENI € 12.786 - 20% = € 10.229,00

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
ipoteca giudiziale	Iscri	354	01/03/2010	████████████████████	Tutti i beni del lotto
ipoteca giudiziale	Iscri	646	20/04/2010	████████████████████	Tutti i beni del lotto
ipoteca giudiziale	Iscri	1407	06/08/2010	████████████████████	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.conc.prev	Trascri	5558	24/08/2010	████████████████████	Tutti i beni del lotto

BENE IMMOBILE N. 11

Immobili in Carrara

Dati catastali -

NCT. - Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Carrara (Allegato n. 11.3).

Beni intestati a ██████████ per la quota di 1/4 ed altri (partita non aggiornata: a seguito della successione di ██████████ deceduta in data 23/04/1992 ██████████ è divenuta proprietaria della quota di 1/4)

- foglio 63 mappale 249, seminativo, classe 3, superficie mq 277, RD € 1,29, RA € 0,50
- foglio 63 mappale 359, seminativo, classe 3, superficie mq 45, RD € 0,22, RA € 0,08
- foglio 63 mappale 360, seminativo, classe 3, superficie mq 96, RD € 0,45, RA € 0,17
- foglio 63 mappale 362, seminativo, classe 3, superficie mq 75, RD € 0,35, RA € 0,14
- foglio 63 mappale 366, seminativo, classe 3, superficie mq 600, RD € 2,79, RA € 1,08

Beni intestati a ██████████ quale possessore contestato e ██████████ contestatario (partita non aggiornata: a seguito della successione di ██████████ deceduta in data 23/04/1992 ██████████ ██████████ è divenuta proprietaria della quota di 1/1)

- foglio 63 mappale 248, incolto prod, classe 2, superficie mq 590, RD € 0,06, RA € 0,03
- foglio 63 mappale 250, bosco ceduo, classe 2, superficie mq 1855, RD € 1,25, RA € 0,29
- foglio 63 mappale 247, uliveto, classe 3, superficie mq 315, RD € 0,65, RA € 1,06
- foglio 63 mappale 361, uliveto, classe 3, superficie mq 524, RD € 1,08, RA € 1,76

FOGLIO	MAPPALE	PARAMETRO	DESTIN	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
QUOTA DI PROPRIETA' 1/4						
63	249	Superficie	Strada	mq 277	x € 5,00	= € 1.385,00
63	359	Superficie	Strada	mq 45	x € 5,00	= € 225,00
63	360	Superficie	Strada	mq 96	x € 5,00	= € 480,00
63	362	Superficie	Strada	mq 75	x € 5,00	= € 375,00
63	366	Superficie	Strada	mq 600	x € 5,00	= € 3.000,00
63	359	Superficie	Strada	mq 45	x € 5,00	= € 225,00
Totale valore						€ 5.690,00
valore della quota di 1/4						€ 1.422,50
QUOTA DI PROPRIETA' 1/1						
63	248	Superficie	Strada	mq 590	x € 8,00	= € 4.720,00
63	250	Superficie	Strada	mq 1.855	x € 8,00	= € 14.840,00
63	247	Superficie	Strada	mq 315	x € 8,00	= € 2.520,00
63	361	Superficie	Strada	mq 524	x € 8,00	= € 4.192,00
63	363	Superficie	Strada	mq 90	x € 8,00	= € 720,00
63	364	Superficie	Strada	mq 34	x € 8,00	= € 272,00
63	365	Superficie	Strada	mq 521	x € 8,00	= € 4.168,00
63	367	Superficie	Strada	mq 912	x € 8,00	= € 7.296,00
Totale valore						€ 38.728,00
VALORE TOTALE DEI TERRENI						€ 40.150,50

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Ipotega giudiziale	Ischr	354	01/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	646	20/04/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	1407	06/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec. amm. conc. prev	Trascr	5558	24/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

BENE IMMOBILE N. 12

Immobili in Comune di Sarzana

Dati catastali -

NCT. - Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Sarzana (Allegato n. 12.3).

- [REDACTED] per la quota di 1/1
 - foglio 34 mappale 292, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 2.030, RD € 16,77, RA € 12,58 - intestato a [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/2

- foglio 34 mappale 293, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 2.030, RD € 16,77, RA € 12,58 – intestato a [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno;

Descrizione del bene

Terreno agricolo in comune di Sarzana in località Forano o Marinella. Il terreno è situato nella fascia compresa tra il Viale 25 Aprile e l'Autostrada A12; si accede al lotto dalla strada Viale 25 Aprile percorrendo un pezzo di strada asfaltata ed un tratto di una stretta strada sterrata percorribile anche da automezzi (Allegati nn. 12.1 e 12.2).

Tra quest'ultima strada ed il lotto vi è una striscia di terreno di altra proprietà.

Il lotto di terreno è di forma pressochè regolare, pianeggiante, attualmente coltivato a foraggio (Allegato n. 12.4).

Occupazione – Il fondo è attualmente coltivato; Durante il sopralluogo il Sig. [REDACTED] ha dichiarato che il terreno è libero.

Destinazione urbanistica. I terreni, secondo il vigente Piano regolatore Generale del Comune di Sarzana - 1994 (Adozione: D.C.C. 20/02/94 n. 29 - Approvazione: D.P.G.R. 11/03/90 n. 91 - Elaborati grafici e normativi adeguati ai contenuti del D.P.G.R. n. 91 del 11/03/1990 recepiti con deliberazione del C.C. n. 40 del 08/04/1998) (Allegato n. 12.5) sono ubicati in zona urbanistica "COL b IS CE area agricola di piano con insediamenti sparsi e conservazione" ovvero tessuti agricoli disciplinati dalla art 209 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (Allegato n. 12.6)

Si tratta di: Aree agricole in ambito di pianura aventi notevole pregio ambientale e caratterizzate da insediamenti sparsi in cui è indispensabile evitare ogni ulteriore incremento edilizio e delle commesse opere di urbanizzazione, in relazione sia ai valori di qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento esistente, sia ad una accertata esigenza di non alterare l'equilibrio raggiunto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e/o agricolo nel quale esso si colloca.

L'obiettivo è quello di conservare inalterata nella maggior misura possibile, la situazione attuale per quanto riguarda i rapporti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento esistente e l'ambiente naturale e/o agricolo nel quale esso si colloca.

La normativa è altresì volta a rendere possibile, in quanto compatibili con l'obiettivo enunciato al comma precedente, quegli interventi episodici che siano preordinati al recupero di eventuali

single situazioni di degrado e al soddisfacimento di puntuali carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità ed ai parcheggi. **Non** sono consentite nuove costruzioni

Proprietà – Il bene immobile in Comune di Sarzana censito in Catasto al foglio 34 mappale 292 è intestato a:

- [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene immobile in Comune di Sarzana censito in Catasto al foglio 34 mappale 293 è intestato a:

- [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà
- [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà

Provenienza – La quota di 1/1 di piena proprietà sul terreno censito in Catasto al foglio 34 mappale 292 è pervenuta a [REDACTED] a seguito di donazione Notaio Frati Carlo del 05/06/2006 rep 4265, trascritta il 12/06/2006 al n. 1722 di particolare.

La quota di 1/2 di piena proprietà sul terreno censito in Catasto al foglio 34 mappale 293 è pervenuta a [REDACTED] a seguito di donazione Notaio Frati Carlo del 05/06/2006 rep 4265, trascritta il 12/06/2006 al n. 1723 di particolare.

Dati tecnici dell'unità'.

PARAMETRO	DESTINAZIONE	DIMENSIONE
fg 34 mapp 292 Superficie	Terreno agricolo	mq 2.030
fg 34 mapp 293 Superficie	Terreno agricolo	mq 2.030

Valutazione dell'immobile n.12

PARAMETRO	DESTIN	DIM.	Euro/mq	VALORE TERRENO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE PROPRIETA' DEL FREO PIER FELICE
Superficie	Terreno agricolo	mq 2.030	€ 12,00	€ 24.360,00	1/1	€ 24.360,00
Superficie	Terreno agricolo	mq 2.030	€ 12,00	€ 24.360,00	1/2	€ 12.180,00
VALORE DI STIMA DEL BENE						€ 36.540,00

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
ipoteca giudiziale	lscr	713	09/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.conc.prev	Trascr	2310	24/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA DEI BENI STIMATI

BENE IMMOBILE	QUOTA PROPRIETA'		VALORE VENDITA	DI
Immobile 1 Comune di Massa	1/3	N. 2 appartamenti, garage e terreno in Via Del Mancino fg 61 mapp. 690 sub.1, 2 e 3 e mapp 1070 e 1071	€ 171.797,50	
Immobile 2 Comune di Massa	1/3	Appartamento, garage e terreno in Via Aldo Salvetti fg 61 mapp. 693, 692, 705, 735 e 1072	€ 99.260,00	
Immobile 3 Comune di Carrara	1/2	Laboratorio in Via G. Garibaldi fg 42 mapp. 90 sub 1	€ 18.687,50	
Immobile 4 Comune di Carrara	1/1	Magazzino e terreno in Via G. Pascoli fg 71 mapp. 925 sub 1 e 2	€ 196.160,00	
Immobile 5 Comune di Carrara	1/1	Appartamento, garage e terreno in Via Casola n. 9 fg 71 mapp. 96 sub 1 e 2, mapp. 97 e 98	€ 276.172,80	
Immobile 6 Comune di Carrara	1/1	n. 2 Appartamenti e terreno in Via Vignaletto fg 71 mapp. 726 sub 1 e 2, mapp. 727	€ 1.027.400,00	
Immobile 7 Comune di Carrara	1/1	Terreno in Via Vignaletto fg 71 mapp. 908	€ 42.960,00	
Immobile 8 Comune di Carrara	1/1	Terreno fg 63 mapp. 314	€ 21.150,00	
Immobile 9 Comune di Carrara	1/2	Terreno fg 62 mapp. 556	€ 14.390,00	
Immobile 10 Comune di Carrara	1/2 1/20	Terreni in Carrara fg 49 mapp 385, fg 63 mapp 53 fg 37 mapp 353	€ 10.229,00	
Immobile 11 Comune di Carrara	1/4 1/1	Terreni in Carrara fg 63 mapp 249, 359, 360, 362, 366 fg 63 mapp 248, 250, 247, 361, 363, 364, 365, 367, 359.	€ 40.150,50	
Immobile 12 Comune di Sarzana	1/2 1/1	Terreni agricoli fg 34 mapp 293 fg 34 mapp 292	€ 36.540,00	
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI			€ 1.954.897,30	

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In caso di vendita dei beni periziati, in considerazione le caratteristiche

degli immobili, della collocazione territoriale, dello stato di fatto e di diritto, il C.T.U. consiglia di porre in vendita gli immobili in 12 lotti separati come già precedentemente formati, ai prezzi arrotondati indicati a margine, ritenendo che tale soluzione massimizzi gli utili in caso di vendita, rendendo oltremodo più appetibili i beni sul mercato immobiliare.

Lotto n. 1 – Quota di 1/3 di piena proprietà su n. 2 appartamenti, in Comune di Massa Via Del Mancino, al piano terra e primo, con annesso garage e terreno pertinenziale, censiti al NCEU al foglio 61 mappale 690 subalterni n. 1, 2 e 3, ed al NCT al foglio 61 mappali 1070 e 1071.
€ 171.800,00

Lotto n. 2 – Quota di 1/3 di piena proprietà su appartamento, in Comune di Massa Via Aldo Salvetti, al piano terra, con annesso garage e terreno pertinenziale, censiti al NCEU al foglio 61 mappali 693 e 692, ed al NCT al foglio 61 mappali 705, 735 e 1072.
€ 99.200,00

Lotto n. 3 – Quota di 1/2 di piena proprietà su fondo ad uso laboratorio, in Comune di Carrara Via G. Garibaldi, censito al NCEU al foglio 42 mappale 90 subalterno 1.
€ 18.700,00

Lotto n. 4 – Piena proprietà su fabbricato ad uso magazzino, in Comune di Carrara Via G. Pascoli, al piano terra, con annesso terreno pertinenziale, censito al NCEU al foglio 71 mappale 925 subalterni 1 e 2
€ 196.100,00

Lotto n. 5 – Piena proprietà su appartamento, in Comune di Carrara Via Cassola, al piano terra, con annesso garage e terreno pertinenziale, censiti al NCEU al foglio 71 mappale 96 subalterni 1 e 2, ed al NCT al foglio 71 mappali 97 e 98.
€ 276.200,00

Lotto n. 6 – Piena proprietà su fabbricato formato da n. 2 appartamenti, in Comune di Carrara Via Vignaletto, al piano terra, primo e seminterrato, con terreno pertinenziale, censiti al NCEU al foglio 71 mappale 726 subalterni 1 e 2, ed al NCT al foglio 71 mappale 727.
€ 1.027.400,00

Lotto n. 7 – Piena proprietà su terreno censiti al NCT al foglio 71 mappale 908.
€ 42.900,00

Lotto n. 8 – Piena proprietà su terreno censiti al NCT al foglio 63 mappale 314.
€ 21.100,00

Lotto n. 9 – Quota di 1/2 di piena proprietà su terreno censiti al NCT al foglio 62

mappale 556.

€ 14.400,00

Lotto n. 10 – Quota di 1/2 di piena proprietà su terreni censiti al NCT al foglio 49 mappale 385 e foglio 63 mappale 53.
Quota di 1/20 di piena proprietà su terreno censiti al NCT al foglio 37 mappale 353.

€ 10.200,00

Lotto n. 11 – Quota di 1/4 di piena proprietà su terreni censiti al NCT al foglio 63 mappali 249, 359, 360, 362 e 366.
Piena proprietà su terreni censiti al NCT al foglio 63 mappali 248, 250, 247, 361, 363, 364, 365, 367, 359

€ 40.100,00

Lotto n. 12 – Quota di 1/2 di piena proprietà su terreno in Comune di Sarzana, censiti al NCT al foglio 34 mappali 293
Piena proprietà su terreno in Comune di Sarzana censiti al NCT al foglio 34 mappale 292.

€ 36.500,00

FORMALITA' ISCRITTE

Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, relativamente ai beni in perizia, risultano iscritte le seguenti Formalità (Visure aggiornate al 14/10/2010):

- Ipoteca volontaria di £ 250.000.000 a favore di Monte dei Paschi Fondiario e Opere Pubbliche Spa, contro [REDACTED] a e [REDACTED], **Iscrizione del 22/05/1990 al n. 476 di particolare**, sul bene in Carrara Via Cassola n. 9, foglio 71 mappale 96.
- Ipoteca volontaria di £ 450.000.000 a favore di Monte dei Paschi Fondiario e Opere Pubbliche Spa, contro [REDACTED], **Iscrizione del 04/12/1993 al n. 1175 di particolare**, sui beni in Massa Via A. Salvetti n. 39, foglio 61 mappali 693 e 692.
- Ipoteca volontaria di £ 540.000.000 a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Spa, contro [REDACTED], **Iscrizione del 05/10/2005 al n. 2049 di particolare**, sui beni in Massa Via A. Salvetti n. 39 foglio 61 mappali 693 e 692.
- Ipoteca Giudiziale di £ 500.000.000 a favore di Banca Monte dei Paschi Di Siena Spa, contro [REDACTED], **Iscrizione del 01/03/2010 al n.**

- 354 di particolare**, sui beni in Carrara foglio 71 mappali 726/1, 726/2, 727, 97, 98, 96, 908, 925/1, 925/2 foglio 63 mappale 314, 248, 250, 247, 361, 363, 364, 365, 367, 249, 359, 366, 360, 362, 53, foglio 42 mappale 90/1, foglio 62 mappale 556, foglio 49 mappale 385, foglio 37 mappale 353, comune di Massa foglio 61 mappale 693, 692, 690/1, 690/2, 690/3, 705, 735, 1070, 1071, 1072
- **Ipoteca Giudiziale di £ 300.000.000 a favore di Cassa di Risparmio di Carrara Spa, contro [REDACTED], Iscrizione del 20/04/2010 al n. 646 di particolare**, sui beni in Carrara foglio 71 mappali 726/1, 726/2, 727, 97, 98, 96/1, 96/2, 925/1, 925/2 foglio 63 mappale 314, 248, 250, 247, 361, 364, 365, 367, 249, 359, 366, 360, 362, 53, foglio 42 mappale 90/1, foglio 62 mappale 556, foglio 49 mappale 385, foglio 37 mappale 353, comune di Massa foglio 61 mappale 693, 692, 690/1, 690/2, 690/3, 705, 735, 1070, 1071, 1072
- **Ipoteca Giudiziale di £ 50.000.000 a favore [REDACTED], contro [REDACTED], Iscrizione del 11/05/2010 al n. 776 di particolare**, sui beni in Montignoso foglio 12 mappali 153, 90, 314, 316, 40, 41, 33, 35, 36, 37, 87, 146, 42, 43, 44, 45, 46, Comune di Massa foglio 95 mappali 220/2 e 220/3, foglio 66 mappali 494/19, foglio 54 mappale 408, foglio 84 mappale 1067, foglio 54 mappali 860, 1486, foglio 134 mappali 6, 7, 30, 31, foglio 49 mappale 283, foglio 58 mappale 74, foglio 49 mappale 282, foglio 61 mappale 693, 692, 690/1, 690/2, 690/3, 705, 735, 1070, 1071, 1072
- **Verbale di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] Srl, contro [REDACTED], trascrizione del 16/07/2010 al n. 4703 di particolare**, sui beni immobili siti in Comune di Massa, foglio 61 mappale 690 sub 1, 2 e 3, mappali 692 e 693.
- **Ipoteca Giudiziale di £ 150.000.000 a favore di [REDACTED], Iscrizione del 19/07/2010 al n. 1249 di particolare**, sui beni in beni in Montignoso foglio 12 mappali 90, 314, 316, 40, 41, 33, 35, 36, 37, 87, 146, 42, 43, 44, 45, 46, foglio 54 mappale 408, foglio 84 mappale 1067, foglio 54 mappali 860, 1486, foglio 134 mappali 6, 7, 30, 31, foglio 49 mappale 283, foglio 58 mappale 74, foglio 49 mappale 282, comune di Carrara foglio 71 mappali, 925/1, 925/2, foglio 42 mappale 90/1, comune di Massa foglio 61 mappale 693, 692, 690/1, 690/2, 690/3, 705, 735, 1070, 1071, 1072
- **Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Concordato Preventivo [REDACTED] c., contro [REDACTED], trascrizione del 06/08/2010 al n. 5209 di particolare**, sui beni immobili appartenenti alla Società ed oggetto della precedente perizia CTU depositata in data 19/03/2010

- Ipoteca Giudiziale di € 450.000,00 a favore di Unicredit Corporate Banking Spa, contro [REDACTED], **Iscrizione del 06/08/2010 al n. 1407 di particolare**, sui beni in Massa foglio 61 mappali 705, 735, 1070, 1071, 1072 in Carrara foglio 63 mappali 359, 366, 360, 362, 248, 250, 247, 361, 364, 365, 367, 249, 314 foglio 71 mappali 97, 98, 726/1, 726/2, 727, 96/1, 96/2, 908, 925/1, 925/2, foglio 42 mappale 90/1, foglio 62 mappale 556, foglio 63 mappale 53, foglio 49 mappale 385, foglio 37 mappale 353
- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Concordato Preventivo [REDACTED] contro [REDACTED] **trascrizione del 24/08/2010 al n. 5558 di particolare ad integrazione della predente formalità NT 5209/2010**, sui beni immobili personali oggetto della presente perizia ad esclusione del bene in Carrara foglio 71 mappale 908
- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Concordato Preventivo [REDACTED] contro [REDACTED], **Trascrizione del 08/10/2010 al n. 6395 di particolare**, ad integrazione della predente formalità NT 5209/2010, sul bene immobile personale sito in Carrara foglio 71 mappale 908

A titolo informativo si cita l'**Iscrizione del 22/02/2010 al n. 310 di part.** (che non riguarda la quota di 1/3 appartenente a [REDACTED]) promossa da Italfondiaro Spa contro la quota di 1/3 di [REDACTED], sull'immobile in Massa Via Del Mancino NCEU foglio 61 mappale 690 sub 1, 2 e 3, mappale 692, 693 ed al NCT foglio 61 mappali 705, 735, 1070, 1071 e 1072 (l'ipoteca è contro altri soggetti ed altre unità negoziali)

Dalle visure effettuate all'**Ufficio del Territorio di Sarzana**, relativamente ai beni in perizia, risultano iscritte le seguenti Formalità (Visure aggiornate al 14/10/2010):

- Ipoteca Giudiziale di € 450.000,00 a favore Unicredit Corporate Banking Spa, contro [REDACTED], **Iscrizione del 09/08/2010 al n. 713 di particolare**, sui beni in Sarzana foglio 34 mappali 292 e 293
- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Concordato Preventivo [REDACTED] C Snc, **trascrizione del 06/08/2010 al n. 1992 di particolare**, sui beni immobili appartenenti alla Società ed oggetto della precedente perizia CTU depositata in data 19/03/2010
- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Concordato Preventivo [REDACTED] contro [REDACTED],

trascrizione del 24/08/2010 al n. 2310 di particolare ad integrazione della predente formalità NT 1992/2010, sui beni immobili personali in Comune di Sarzana foglio 34 mappale 292, 293.

FORMALITA' ISCRITTE Sui beni immobili in comune di Massa, Montignoso e Sarzana valutati con la precedente CTU depositata in data 19/03/2010 (Visure aggiornate al 18/10/2010)

Ufficio del Territorio di Massa Carrara

- Ipoteca volontaria di £ 450.000.000 a favore della Cassa di Risparmio di Carrara Spa, Iscrizione del 29/05/1997 al n. 562 di particolare, sul bene in Massa Via Pietro Tacca n. 2 foglio 95 mappale 220 subalterni 2 e 3.
- Ipoteca giudiziale di € 120.000,00 a favore di Unicredit Banca Spa, Iscrizione del 20/12/2007 al n. 3472 di particolare, sui beni in Massa loc Altagnana foglio 54 mappali 1486, 408 e 860.
- Pignoramento a favore di Unicredit Banca Spa, trascrizione del 29/07/2008 al n. 5367 di particolare, sui beni in Massa loc Altagnana foglio 54 mappali 1486, 408 e 860.
- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Concordato Preventivo [REDACTED], trascrizione del 09/03/2010 al n. 1548 di particolare.
- Ipoteca Giudiziale di € 13.000.000 a favore di [REDACTED], Iscrizione del 19/07/2010 al n. 1248 di particolare, sul bene in Montignoso foglio 12 mappali 90, 314, 316, 87 e 146
- Ipoteca Giudiziale di € 11.000.000 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Iscrizione del 12/07/2010 al n. 1212 di particolare, sul bene in Montignoso foglio 12 mappali 153, 40, 41, 33, 35, 36, 37, 87, 146, 42, 43, 44, 45, 46, 90, 314, 316, Carrara fg 66 mappale 494 sub 19, Massa fg 54 mappali 408, 860, 1486, fg 84 mappale 1067, fg 49 mappale 283, 282, , fg 58 mappale 74, fg 134 mappali 6, 7, 30, 31, fg 95 mappale 220 subalterni 2 e 3

Ufficio del Territorio di Sarzana

- Ipoteca volontaria di £ 975.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa, Iscrizione del 07/12/2007 al n. 1069 di particolare, in rinnovazione dell'iscrizione 11/10/1994 n. 429 di particolare, sui beni in Sarzana censiti al NCT al foglio 30 mappali 160, 363, 364, 375, 377, 379, 161, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311.
- Decreto Ammissione a Concordato preventivo a favore di Concordato Preventivo [REDACTED] s.n.c., trascrizione del 02/02/2010 n. 190 di particolare.
- Verbale di Pignoramento Immobiliare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascrizione del 06/09/2010 n. 2362 di part. sui beni in Sarzana censiti al NCT al foglio 30 mappali 160, 363, 364, 375, 377, 379, 161, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311.

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

In relazione alla perizia del 28/06/2010 redatta dall'Arch Luca Martini per conto della società concordataria e relativa al valore dei beni in Comune di Montignoso nell'ipotesi di trasformazione urbanistica dell'area ex Cava, così come prospettata alla Amministrazione Comunale nella proposta formulata dalla società stessa in data 16/06/2010 (prot. 9671), si chiede al CTU di accertare presso gli Uffici Comunali quale sia l'iter burocratico per dare seguito alla richiesta, di riferire quale dei passaggi procedurali ha avuto seguito e di

determinare il valore dell'area nell'ipotesi di accoglimento dell'istanza

I beni in Comune di Montignoso già stimati dal sottoscritto nella precedente perizia CTU depositata in data 19/03/2010, comprendono:

Dati tecnici dell'unita'.

Foglio	Mappale	PARAMETRO	DESTINAZIONE	DIMENSIONE	
12	153	Superficie lorda	Abitazione	mq	73,00
12	33	Superficie	Terreno pertinenziale abit/cava	mq	4.154
12	35	Superficie	Terreno pertinenziale abitazione	mq	2.555
12	36	Superficie	Terreno pertinenziale abitazione	mq	600
12	37	Superficie	Terreno pertinenziale abitazione	mq	274
12	87	Superficie	Fabbr Rurale pertinenziale abitaz	mq	16
Superficie totale dei terreni pertinenziali all'abitazione				mq	7.599
12	90	Superficie	fabbricato rurale	mq	56
12	314	Superficie	Terreno boschivo	mq	14.610
12	316	Superficie	Terreno boschivo	mq	29.480
Superficie totale dei terreni boschivi				mq	44.146
12	146	Superficie	Terreno cava	mq	15.630
12	42	Superficie	Terreno cava	mq	1.549
12	43	Superficie	Terreno cava	mq	1.103
12	44	Superficie	Terreno cava	mq	501
12	45	Superficie	Terreno cava	mq	1.932
12	46	Superficie	Terreno cava	mq	1.452
12	40	Superficie	Terreno cava	mq	787
12	41	Superficie	Terreno cava	mq	607
Superficie totale dei terreni destinati a cava				mq	23.561
SUPERFICIE TOTALE DEI TERRENI				mq	75.379

Appezamenti di terreno per complessivi mq 75.306, Via Pè di Monte, comprendente fabbricato monofamiliare di tipo economico con terreno pertinenziale, terreni boschivi e cava inattiva denominata "Cava Tassara", censiti al NCEU al foglio 12 mappale 153, ed al NCT al foglio 12 mappali, 33, 35, 36, 37, 87, 146, 42, 43, 44, 45, 46, 40, 41, 316, 90, 314.

Il fabbricato è situato su una parte del lotto funzionalmente indipendente ed accessibile direttamente da Via Pè di Monte attraverso una rampa che nel tratto iniziale transita in un terreno di terzi ; i mappali 35 , 36, 37 , 38, 39, 87 e parte del mappale 33 possono essere

considerati pertinenziali al fabbricato di cui al mappale 153.

I terreni boschivi aventi una estensione di mq 44,146, posti rispetto alla cava verso monte

I terreni della ex cava hanno una estensione di mq 23.561 Terreni ex cava e sono censiti al NCT al foglio 12 mappali 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46,146

Riguardo alla destinazione urbanistica si riporta di seguito quanto già scritto sulla precedente CTU.

Destinazione urbanistica.

Il terreno secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montignoso è ubicato nelle seguenti zone urbanistiche:

- *La parte del lotto all'incirca corrispondente al fabbricato residenziale con relative aree di pertinenza è ubicato in zona urbanistica "E4 Aree agricole storiche di valore paesistico e ambientale" ;
in sintesi, in tali zone sono negate le trasformazioni morfologiche ed ambientali, le nuove costruzioni, mentre è ammesso il recupero delle costruzioni esistenti e le attività agricole*
- *La parte del lotto all'incirca corrispondente ai terreni boschivi individuati dai mappali 316 e 314, è ubicato in zona urbanistica "E2 Aree prevalentemente boscate di valore paesistico e ambientale" ;
in sintesi, in tali zone sono negate le trasformazioni morfologiche ed ambientali, le nuove costruzioni, mentre è ammesso il recupero delle costruzioni esistenti ed è previsto il mantenimento delle aree boscate*
- *La parte del lotto all'incirca corrispondente alla zona in cui vi sono state svolte attività di escavazione, mappali 146, 46, 45 ed altri, è ubicato in zona urbanistica "RA1 Aree di recupero ambientale" ;
tali zone comprendono le aree degradate in conseguenza dell'intervento antropico, per le quali è previsto, ove possibile, il ripristino dei caratteri strutturali, dell'aspetto morfologico e le destinazioni d'uso delle aree in questione precedenti al fenomeno di degrado;
Tali aree dovranno essere assoggettate ad un progetto di recupero ambientale, esteso all'intera superficie interessata, specificatamente mirato alla eliminazione della particolare situazione di degrado e facendo ricorso ad un insieme coordinato ed integrato di interventi (sbancamenti, opere di contenimento e consolidamento, regimazione delle acque, ripristino agro-forestale, ricoprimenti, rimboschimenti con criteri naturalistici, ricostruzione degli assetti funzionali)*

Vincoli urbanistici:

- *Vincolo idrogeologico*
- *Vincolo PAI – La parte del lotto corrispondente alla cava , e la zona di altra proprietà che sta al di sopra dell'abitazione, sul Piano di assetto Idrogeologico (Legge n. 183/1989 – Legge n. 267/1998 – Legge n. 365/2000) è classificata area PFME (pericolosità geomorfologica molto elevata)
Gli interventi edilizi in tali aree sono disciplinati dall'art. 13 delle Norme di Piano*

Titoli autorizzativi comunali - si deve citare il seguente:

- 1- *L'area di proprietà [REDACTED] era compreso in un progetto d'area generale di bonifica che comprendeva altri due lotti di diversa proprietà, progetto autorizzato con Determinazione*

dell'Ufficio Ambiente n. 7045 del 31/12/2005 "Autorizzazione all'esecuzione di lavori di bonifica e ripristino ambientale del sito ex Tassara per il lotto della ditta [REDACTED] questo atto sono stati approvati dell'Amministrazione comunale di Montignoso i lavori di ripristino ambientale della ex cava in variante alla determina n. 7050 del 7/5/2002.
Per gli altri due lotti il progetto è stato eseguito, mentre per la parte della ditta [REDACTED] non ha avuto attuazione e la autorizzazione n. 7045 del 31/12/2005 è scaduta il 31/12/2006.

Sempre sulla precedente CTU riguardo alle Possibilità di sviluppo dell'area, si era scritto

Tenuto conto di quanto sopra esposto possiamo affermare che:

- La destinazione di zona del Regolamento Urbanistico del Comune di Montignoso colloca l'area di cava in zona "RA1 Aree di recupero ambientale" per le quali è previsto per l'appunto il recupero e non sono consentite attività di escavazione; per svolgervi una qualsiasi attività dovrebbe essere cambiata la destinazione del lotto con una "variante urbanistica" che l'Amministrazione dovrebbe predisporre ed approvare.
- Si potrebbe ipotizzare un nuovo progetto di recupero e bonifica dell'area, anche redatto sulla base del precedente progetto che abbiamo citato in precedenza e scaduto il 31/12/2006 (progetto autorizzato con Determinazione dell'Ufficio Ambiente n. 7045 del 31/12/2005 "Autorizzazione all'esecuzione di lavori di bonifica e ripristino ambientale del sito ex Tassara per il lotto della ditta [REDACTED] in variante alla determina n. 7050 del 7/5/2002).

Anche se si deve puntualizzare che una nuova richiesta di autorizzazione, anche sulla base del progetto precedentemente rilasciato e poi scaduto, segue l'iter procedurale di prassi con tutti i normali passaggi previsti, e ciò che in passato è stato autorizzato non è detto che sia riconfermato nelle stesse modalità di allora.

Riguardo alla parte del progetto che riguardava la messa in sicurezza era prevista la realizzazione di gradoni degradanti verso monte, che permettevano di fatto la estrazione di nuovo materiale da destinare alla produzione di inerti.

Tale soluzione deve essere vista come una possibilità da sottoporre alla attenzione della amministrazione e certamente non come una certezza.

- Come già detto in precedenza, la zona interessata dalla coltivazione della cava, quindi la porzione individuata dai mappali mappali 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 146 del foglio 12, è posta sotto sequestro preventivo dalla autorità giudiziaria; il dissequestro è vincolato alla effettiva esecuzione dei lavori di bonifica del sito sulla base di un nuovo progetto; inoltre il Piano Regionale di Bonifica delle aree inquinate (D.C.R.T. 167/93) prevede due siti da bonificare nel comune di Montignoso, uno dei quali è in località Tassara nell'area dell'ex fabbrica Dolomite.
Quanto sopra per dire che i lavori di bonifica sono un obbligo al quale i titolari attuali o futuri non posso sottrarsi, e la valutazione del bene non può non prescindere dai costi della bonifica.

Procedimento di sequestro preventivo in atto

Con notizia di reato del Corpo Forestale dello Stato, la Procura della Repubblica del Tribunale di Massa iscriveva procedimento generale n. 2481/2008 contro [REDACTED]

La Polizia Giudiziaria trasmetteva in allegato alla notifica del provvedimento, "verbale di sequestro preventivo ex art. 354 cpp" dell'area in comune di Montignoso contraddistinta in catasto al foglio 12 mappali 33, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 e altri

L'autorità giudiziaria ritenuta la sussistenza dell'ipotesi di reato di cui all'art. 256 comma 4 DL 152 del 2006, convalidava il sequestro penale.

Sul sito è stata rilevata la presenza di materiale non autorizzato, tra cui rifiuti provenienti dalle lavorazioni che la Ditta [REDACTED] effettuava presso i propri cantieri (cantieri edili o stradali)

*In sostanza vi è stato una violazione alle autorizzazioni comunali (o la mancata attuazione dei lavori previsti dal progetto autorizzato con Determinazione dell'Ufficio Ambiente n. 7045 del 31/12/2005 "Autorizzazione all'esecuzione di lavori di bonifica e ripristino ambientale del sito ex Tassara per il lotto della ditta [REDACTED] [REDACTED], in variante alla determina n. 7050 del 7/5/2002.), superando anche il limite temporale entro il quale il materiale poteva essere conferito presso il sito.
Il dissequestro è vincolato alla esecuzione dei lavori di messa in pristino del sito, quindi alla esecuzione dei lavori di bonifica già previsti dal succitato progetto (ricordiamo che la Determinazione dell'Ufficio Ambiente n. 7045 del 31/12/2005 è scaduta il 31/12/2006)*

RICHIESTA DI VARIANTE GENERALE URBANISTICA

La proprietà il giorno 01/06/2010 ha depositato presso il Comune di Montignoso "ISTANZA DI OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO CON DELIBERA CONSILIARE DEL 31/03/2010 N. 29 ai sensi dell'art 17, 18 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e successive modificazioni" (Allegato n. 13.3).

Con detta istanza si chiede che sui terreni di proprietà della società [REDACTED] c "venga inserito in un progetto di trasformazione urbana di tipo artigianale/industriale/commerciale prevedendo quale elemento di concertazione con il Comune, la possibilità di cedere i terreni di cui al punto B (vedi planimetria allegata all'istanza), sempre di proprietà della società scrivente, da destinarsi a Edilizia Sociale".

RIFERIMENTI STRUMENTAZIONE URBANISTICA

- Con Delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 29/07/99 è stato approvato il Vigente Regolamento Urbanistico Comunale;
- Con Delibera di Giunta Comunale n. 157 del 03.07.2007 è stato conferito all'arch. Fabrizio Cinquini l'incarico relativo alla redazione del progetto di variante del R.U.
- Con Delibera di Consiglio Comunale del 16 giugno 2008, n. 35 è stato approvato l'Avvio del Procedimento di Variante Generale al Regolamento Urbanistico con contestuale variante del Piano Strutturale ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. 1/2005
- Il progetto di Regolamento Urbanistico con contestuale variante al Piano Strutturale, redatto dall'arch. Fabrizio Cinquini, è stato consegnato in data 19.03.2010 e assunto con protocollo n. 4551 del 20.03.2010
- Con delibera n. **29 del 31/03/2010** in Consiglio del Comune di Montignoso ha adottato la **"VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DEGLI ART.17, 18 DELLA LRT 1/2005, E CONTESTUALE VARIANTE DI MINIMA ENTITA' AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

Riguardo ai terreni compresi all'interno della proprietà [REDACTED] Snc la variante adottata cambia ben poco, se non nulla, rispetto alle previsioni del vigente regolamento urbanistico, ampiamente esposte sulla precedente relazione CTU.

L'area della cava rimane destinata a RA1 (Aree di recupero ambientale) (Vedi stralcio della tavola 1.B del quadro progettuale di cui all'allegato n. 13.1)

La parte del lotto all'incirca corrispondente alla zona in cui vi sono state svolte attività di escavazione, mappali 146, 46, 45 ed altri, è ubicata in zona urbanistica "**RA1 Aree di recupero ambientale**" (vedi stralcio norme tecniche di attuazione della variante di piano allegato n.13.2);

tali zone comprendono le aree degradate in conseguenza dell'intervento antropico, per le quali è previsto, ove possibile, il ripristino dei caratteri strutturali, dell'aspetto morfologico e le destinazioni d'uso delle aree in questione precedenti al fenomeno di degrado;

Tali aree dovranno essere assoggettate ad un progetto di recupero ambientale, esteso all'intera superficie interessata, specificatamente mirato alla eliminazione della particolare situazione di degrado e facendo ricorso ad un insieme coordinato ed integrato di interventi (sbancamenti, opere di contenimento e consolidamento, regimazione delle acque, ripristino agro-forestale, ricoprimenti, rimboschimenti con criteri naturalistici, ricostruzione degli assetti funzionali)

Così come vengono riconfermate le destinazioni **E2** (zone prevalentemente boscate di valore paesaggistico-ambientale) e **E4** (Zone agricole storiche di valore paesaggistico-ambientale), relative alla restante porzione di terreno.

- Dopo l'adozione il piano, il 14/04/2010 il piano stesso è stato pubblicato sul BURT e dopo tale data entro i 60 giorni (prorogati a 90) chiunque ha avuto la facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni.
- Come già detto, la proprietà' in data 01/06/2010 ha inoltrato la propria osservazione alla "VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DEGLI ART.17, 18 DELLA LRT 1/2005, E CONTESTUALE VARIANTE DI MINIMA ENTITA' AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

FASI SUCCESSIVE PER L'APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE

- Le osservazioni presentate devono dapprima essere vagliate dal competente ufficio comunale (dalla visita presso gli uffici competenti del giorno 26/08/2010, il sottoscritto ha appreso che al momento le osservazioni non sono state ancora prese in

considerazione dall'ufficio urbanistica del Comune di Montagnoso – questa operazione impegnerà gli uffici per qualche mese)

- Successivamente le osservazioni saranno poste all'attenzione del Consiglio comunale per la discussione e l'eventuale accoglimento o respingimento
- Dopo questa fase la Variante di Piano, con le variazioni del caso, sarà approvata in via definitiva
- Dopo una serie di atti formali il piano sarà operativo.

Possibilità di sviluppo dell'area

Allo stato attuale la destinazione urbanistica dell'area è "RA1 Aree di recupero ambientale" con le limitazioni e possibilità di sviluppo proprie di tale destinazione e come esposte nelle Norme di Attuazione del piano così come già descritto in precedenza.

La destinazione RA1 è stata riconfermata nella Variante al Regolamento Urbanistico in itinere.

Riguardo ai valori attribuiti alla proprietà in comune di Montagnoso, vista la situazione urbanistica allo stato attuale, che non è cambiata rispetto al 19/03/2010, si ritiene di confermare i valori calcolati nella precedente relazione CTU., come di seguito riportato.

Valutazione dell'immobile n.5

Fabbricato residenziale ed area pertinenziale fg 12 mappali 35 , 36, 37 , 38, 39, 87 e 33

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno pertinenz		mq 7.599 X	€ 20,00 =	€ 151.980,00
Sup. Lorda	Fabbr. Rurale	Terra	mq 64,00 X	€ 1.000,00 =	€ 64.000,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 215.980,00

Valutazione dell'immobile n.6

Terreni boschivi censiti al NCT foglio 12 mappali 314, 318 e 90

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno pertinenz		mq 44.146 X	€ 8,00 =	€ 353.168,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 353.168,00

Valutazione dell'immobile n.7

Terreni ex cava censiti al NCT al foglio 12 mappali 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 146

Il valore come sotto calcolato è il prezzo del terreno ex cava in assenza dei pregiudizi conseguenti alla presenza sul sito dei materiali inquinati che comportano l'obbligo di bonifica dell'area.

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno pertinenz		mq 23.561	€ 16,00	= € 376.976,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 376.976,00

Si ritiene che l'osservazione alla variante al regolamento urbanistico inoltrata da parte della proprietà, che chiede il cambio di destinazione dell'area, non costituisca al momento un elemento sufficiente per giustificare un incremento del valore venale dell'area in questione.

Mentre anche il formale accoglimento della osservazione da parte del Consiglio Comunale costituirebbe un valido motivo per riconsiderare il valore di detta area.

Il valore del compendio è stato calcolato sulla base del valore di mercato.

Nel momento in cui si concretizzerebbe la possibilità di un cambio di destinazione dell'area, anche dopo il semplice accoglimento della osservazione da parte del Consiglio Comunale, passaggio che farebbe intravedere una concreta possibilità di cambio di destinazione del lotto, si determinerebbe un interesse maggiore del mercato immobiliare, con un conseguente aumento di valore della proprietà.

Il valore della proprietà incrementerebbe ulteriormente nel momento in cui la nuova destinazione verrebbe ratificata con la approvazione definitiva della Variante in itinere al Regolamento Urbanistico.

Dopo il passaggio delle fasi sopra esposte il valore attribuito alla proprietà necessiterebbe di un aggiornamento.

Valore dell'area nell'ipotesi di accoglimento dell'istanza

Come già detto in precedenza, la proprietà ha avanzato istanza al Comune di Montignoso affinché l'area venga inserita in un progetto di trasformazione urbana di tipo artigianale/industriale/commerciale prevedendo quale elemento di concertazione con il Comune, la possibilità di cedere parte dei terreni da destinarsi a Edilizia Sociale. Le aspettative della proprietà sono sintetizzate nella relazione asseverata di stima del 28/06/2010 redatta dall'Arch Luca Martini, che sinteticamente recita:

Il lotto viene idealmente diviso in due parti A e B di rispettivi mq 68.594,00 e mq 6.640,00, di cui:

- *per la superficie A si propone la formazione di un comparto edificatorio con destinazione di tipo artigianale/commerciale;ù*
- *per la superficie B si propone la cessione al comune di Montignoso al fine di destinare l'area a Edilizia Sociale*

L'arch. Martini rimarca inoltre che al fine di realizzare le proposte contenute nelle Osservazioni e quindi avere un quadro completo dell'area, si precisa che tutta l'area interessata dalla trasformazione urbanistica dovrà essere in via preliminare totalmente bonificata e successivamente rimodellata in parte con interventi di sbancamento e riempimenti, atti ad ottenere una morfologia adatta ad accogliere i futuri insediamenti.

Quindi i presupposti su cui si basa la stima dell'Arch Martini sono:

- *l'accoglimento delle osservazione alla Variante Generale al Regolamento Urbanistico con conseguente variante urbanistica dell'area secondo le aspettative della proprietà*
- *compimento della bonifica*

Sempre l'Arch. Martini sulla sua perizia di stima ipotizza che l'area cambi la propria destinazione in comparto direzionale-commerciale-produttivo, con gli stessi indici del vicino comparto n. 47R (area Elementare 4Z. Industriale).

L'arch. Martini calcola che la S.U.L. (superficie utile lorda, ovvero la superficie lorda complessivamente edificabile da destinare a destinazione direzionale, commerciale o produttivo) sia di circa 20.000 mq pari a circa il 30% della superficie fondiaria complessiva di mq 68.590,00.

Si ipotizza che i 20,000,00 mq di S.U.L. come sopra calcolati vengano suddivisi equamente tra le destinazioni commerciale, direzionale e produttivo.

Determinazione del valore della proprietà in comune di Montignoso ipotizzando l'attuazione della variante urbanistica così come richiesto dalla proprietà e secondo le quantità di S.U.L. costruibile calcolate dall'Arch. Martini sulla già citata perizia.

Si calcola il valore della proprietà stabilendo che l'incidenza dell'area in caso di lotto edificabile, con destinazione direzionale-commerciale-produttivo, considerato anche la notevole dimensione del compendio, incide dal 15 % al 20% sul valore finale del costruito, pronto per essere immesso sul mercato

Calcolo del valore finale del costruito

PARAMETRO	DESTIN	DIM.		VALORE DI VENDITA AL MQ	=	VALORE DI VENDITA
S.U.L.	Direzionale	mq 6.600	x	€ 1.800,00	=	€ 11.880.000,00
S.U.L.	Commerciale	mq 6.600	x	€ 2.200,00	=	€ 14.520.000,00
S.U.L.	Produttivo	mq 6.600	x	€ 1.000,00	=	€ 6.600.000,00
VALORE DI VENDITA COMPLESSIVO						€ 33.000.000,00

VALORE DELL'AREA (incidenza dell'area)

$$€ 33.000.000,00 \times 17,5 \% = € 5.775.000,00$$

Al valore della proprietà come sopra determinato deve essere detratto il costo che un eventuale imprenditore dovrà sostenere per bonificare l'area dalle sostanze inquinanti presenti ed i costi della messa in sicurezza del sito

Si precisa che il valore sopra determinato è un valore puramente teorico che presuppone il cambio di destinazione urbanistica del terreno e che il comune di Montignoso conceda il tipo di destinazione e la quantità di S.U.L. ipotizzata dall'Arch Martini sulla sua perizia.

Inoltre gli eventuali titoli autorizzativi che permetterebbero la edificazione devono essere necessariamente preceduti da un progetto di bonifica e messa in sicurezza del sito.

Formalità iscritte sui beni in comune di Montignoso

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Dec.amm.conc.prev	Trascr	1548	09/03/2010		Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	776	11/05/2010		Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	1212	12/07/2010		Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	1248	19/07/2010		146-42-316-90-314
Dec.amm.conc.prev	Trascr	5209	06/08/2010		Tutti i beni del lotto

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

Di rispondere alle osservazioni di cui alla perizia del 15/04/2010 redatta dall' Ing Stefano Pollina per conto della società concordataria e riferita ai valori attribuiti ai beni immobili in Comune di Sarzana di proprietà della società [REDACTED]

Gli immobili in Comune di Sarzana comprendono terreni e fabbricati rurali in località San Lazzaro Via Ghiarettolo, così censiti al NCT al foglio 30 mappali **160, 363, 364, 375, 377, 379, 42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311, 161,**

Riguardo alla destinazione urbanistica si riporta quanto già scritto sulla precedente CTU

Destinazione urbanistica.

I terreni, secondo il vigente Piano regolatore Generale del Comune di Sarzana - 1994 (Adozione: D.C.C. 20/02/94 n. 29 - Approvazione: D.P.G.R. 11/03/90 n. 91 - Elaborati grafici e normativi adeguati ai contenuti del D.P.G.R. n. 91 del 11/03/1990 recepiti con deliberazione del C.C. n. 40 del 08/04/1998) sono così destinati come segue (Allegato n. 8.6).

A - La porzione censita al NCT al foglio 30 mappali 160, 363, 364, 375, 377 è ubicato in zona urbanistica **"COL b IDS IS MA area agricola di piano con insediamenti sparsi e insediamenti diffusi serre - mantenimento"** disciplinati dalla art 194 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (Allegato n. 8.6b) e dall'art 37 delle NTA relativo alle "Aree agricole e forestali" per il quale è anche consentita la costruzione, oltre agli annessi agricoli, di fabbricati residenziali strettamente connessi all'attività agricola, con una superficie fondiaria minima, dietro approvazione di un Piano di Utilizzo Aziendale e previa sottoscrizione di apposite convenzioni o atti d'obbligo unilaterali di durata non inferiore a quindici (15) anni in cui i concessionari prestino garanzie per l'effettuazione degli interventi sul fondo e per la sua utilizzazione secondo quanto previsto dai Piani pluriennali di utilizzazione aziendale, ove necessari, per rendere effettiva la capacità produttiva considerata ai fini dell'ammissibilità dell'intervento edificatorio e si impegnino per sé, e per i loro aventi causa a non modificare la destinazione d'uso delle costruzioni, a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi agricoli.

Inoltre il lotto è interessato dai seguenti vincoli:

- Vincolo aeroportuale
- Fascia di rispetto stradale
- Il lotto secondo il "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Magra" redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Magra ricade sulla tavola 4 del piano in parte in **"Area a pericolosità idraulica molto elevata - aree inondabili con Tr= 30 anni"** ed in parte in **"Area a pericolosità idraulica media - area inondabili Tr=200 anni"**, mentre sulla tavola 5 del piano in parte in ambito **"PI3B - Aree inondabili per T=200 anni a minore pericolosità relativa"** disciplinate dall'art 17, 18 e 19 delle Norme di Attuazione del piano; in sintesi sono consentite anche nuove costruzioni comunque con parere preventivo del Comitato tecnico di bacino.

B - La porzione censita al NCT al foglio 30 mappali **42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311, 161,** è ubicato in zona urbanistica **"COL b IS CE area agricola di piano con insediamenti sparsi - conservazione"** disciplinati dalla art 202 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (allegato n. 8.6b) per il quale gli

interventi devono essere rivolti al mantenimento e valorizzazione degli insediamenti agricoli, non è consentito costruire nuovi edifici, è consentito il recupero degli edifici esistenti con mantenimento dei caratteri rurali;

i fabbricati esistenti sono classificati tra gli edifici "MT - manufatti emergenti a preminenza di valore testimoniale" disciplinati dalla art. 30 comma 4 delle NTA del PRG

inoltre il lotto è interessato dai seguenti vincoli:

- Vincolo aeroportuale
- Fascia di rispetto stradale
- Il lotto secondo il "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Magra" redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Magra ricade sulla tavola 4 del piano in "Area a pericolosità idraulica molto elevata - aree inondabili con Tr= 30 anni", mentre sulla tavola 5 del piano in parte in ambito "Fascia di rispetto fluviale" disciplinate dall'art 17, 18 e 19 delle Norme di Attuazione del piano; in sintesi non sono consentite anche nuove costruzioni e comunque con parere preventivo del Comitato tecnico di bacino.

Conformità urbanistica dei fabbricati

I fabbricati presenti sul lotto ed identificati dal mappale n. 42, sono edifici di vecchia costruzione, realizzati prima del 01/09/1967, ad eccezione della cantina di cui al mappale 311 che era stata edificata in virtù della licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Sarzana in data 25/07/1969 pratica n. 149/69, come dichiarato dai venditori sull'atto di provenienza Notaio Dario Dalle Luche del 17/10/1988 rep. 33985/9893.

Dalla visura presso gli uffici edilizia privata del Comune di Sarzana, relativamente all'area in oggetto risulta inoltrata una richiesta di parere preliminare per la realizzazione del seguente progetto:

- 1- Progetto preliminare per intervento di recupero e ristrutturazione degli edifici agricoli all'interno di un fondo agricolo con potenzialità agrituristica.

La Giunta Comunale del Comune di Sarzana non ha ritenuto di proseguire con l'iter della pratica in quanto l'intervento proposto risulta in contrasto con la normativa dell'Autorità di Bacino del Fiume Magra e con altre normative comunali.

RISPOSTA AL QUESITO

Con riferimento alla Perizia Tecnica Estimativa redatta in data 15/04/2010 dall'Ing. Stefano Pollina per conto del Geom. [REDACTED], relativa ai beni immobili ubicati in comune di Sarzana (in località San Lazzaro Via Ghiaretto, censiti al NCT al foglio 30 mappali 160, 363, 364, 375, 377, 379, 161, 42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311), si risponde quanto segue.

Riguardo ai beni immobili di cui al lotto n. 8 della perizia CTU depositata in data 19/03/2010 o lotto A della CTP Ing Pollina (Terreno contraddistinto al NCT al foglio 30 mappali 160, 363, 364, 375, 377, 379) si rimarca che:

- La valutazione dei terreni agricoli sulla citata perizia CTU ha tenuto conto della possibilità di edificazione (vedi inquadramento urbanistico dell'area a pag 29 della citata CTU ed allegati 8.6b)
- Gi eventuali fabbricati edificabili possono avere una destinazione residenziale ma strettamente connessi ad una attività agricola, da dimostrare attraverso un piano di utilizzo aziendale, fattore questo che limita la commerciabilità del bene sul mercato immobiliare essendo destinato a soli coltivatori

diretti; la potenzialità edificatoria non può essere valutata come se si trattasse di un normale volume residenziale.

- I valori dell'Agenzia del Territorio citati sulla Perizia CTP Ing Pollina sono riferiti ad abitazioni civili e non ad abitazioni rurali.
- L'indagine di mercato che determina il valore venale del bene deve essere riferita a effettive vendite o valutazioni ufficiali di terreni posti nelle immediate vicinanze e con caratteristiche simili; la comparazione non può basarsi su valori di terreni posti in altre località ed in vendita presso agenzie immobiliari, oltretutto senza che le vendite siano concluse (i prezzi di vendita presso le agenzie possono rappresentare delle aspettative di realizzo e non un effettivo valore di mercato)

Riguardo ai beni immobili di cui al lotto n. 9 della perizia CTU depositata in data 19/03/2010 o lotto B della CTP Ing Pollina (Terreno e fabbricati rurali al foglio 30 mappali 42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311, 161) si rimarca che:

- Secondo il vigente Piano regolatore Generale del Comune di Sarzana il lotto è ubicato in zona urbanistica "COL b IS CE area agricola di piano con insediamenti sparsi – conservazione" e non in zona "COL b IDS IS MA" come indicato sulla CTP Ing Pollina; la destinazione corretta risulta maggiormente vincolistica rispetto alla errata, difatti gli interventi devono essere rivolti al mantenimento e valorizzazione degli insediamenti agricoli, non è consentito costruire nuovi edifici, è consentito il recupero degli edifici esistenti con mantenimento dei caratteri rurali (art 202 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (allegato n. 8.6b della CTU))
- Inoltre il lotto secondo il "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Magra" redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Magra ricade sulla tavola 4 del piano in "Area a pericolosità idraulica molto elevata – aree inondabili con Tr= 30 anni", mentre sulla tavola 5 del piano in parte in ambito "Fascia di rispetto fluviale" disciplinate dall'art 17, 18 e 19 delle Norme di Attuazione del piano; in sintesi non sono consentite anche nuove costruzioni e comunque con parere preventivo del Comitato tecnico di bacino
- Non è consentito l'aumento delle unità immobiliari ed il cambio di destinazione dei fabbricati.
- i fabbricati B e C devono mantenere la destinazione rurale di annessi agricoli (non possono essere trasformati in residenziali)
- Riguardo al terreno agricolo valgono le stesse considerazioni rappresentate per il bene precedente.

In conclusione si confermano i valori attribuiti ai beni stimati sulla perizia CTU depositata in data in data 19/03/2010 e come di seguito riportato

Valutazione dell'immobile n.8

Terreno contraddistinto al NCT al foglio 30 mappali 160, 363, 364, 375, 377, 379

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno agricolo		mq 29.451 x	€ 11,00 =	€ 323.961,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 323.961,00

Valutazione dell'immobile n.9

Terreno e fabbricati rurali al foglio 30 mappali 42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311, 161

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno agricolo		mq 29.850 x	€ 10,00 =	€ 298.500,00
Sup. Lorda	Fabbr. Rurale A	Terra-1	mq 187,00 x	€ 600,00 =	€ 112.200,00
Sup. Lorda	Fabbr. Rurale B	Terra-2	mq 115,00 x	€ 500,00 =	€ 57.500,00
Superficie	Porticato	Terra-3	mq 50,00 x	€ 200,00 =	€ 10.000,00
Sup. Lorda	Fabbr. Rurale C	Terra	mq 63,00 x	€ 600,00 =	€ 37.800,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 516.000,00

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Ipoteca volontaria	Ischr	1069	07/12/2007	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec. amm. conc. prev	Trascr	190	02/02/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec. amm. conc. prev	Trascr	1992	06/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Pignoramento	Trascr	2362	06/09/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

Di provvedere, se del caso, all'aggiornamento della perizia CTU dallo stesso depositata in data 19/03/2010

Riguardo agli immobili in Comune di Sarzana comprendenti terreni e fabbricati rurali in località San Lazzaro Via Ghiarettolo, così censiti al NCT al foglio 30 mappali **160, 363, 364, 375, 377, 379, 42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311, 161,**

da ulteriori indagini presso l'Ufficio del Territorio di Sarzana è emerso che a seguito di atto di Acquisizione Gratuita del 30/09/1992, trascritta il 06/10/1992 al n. 2251 di particolare il Comune di Sarzana ha emesso *"ordinanza di acquisizione ai sensi dell'art. 7 della legge n. 47 del 28/02/1985 dell'opera edilizia costituita da una platea di conglomerato cementizio di mt 10 per mt 32 con inseriti montanti in legno di circa mt 5 di altezza sormontati da travetti metallici e relativa area di sedime, nonché il passaggio dalla Via pubblica per poter accedere al sito, insistente sul mappale 42 del foglio 30 del comune di Sarzana"...*

Pertanto, rimanendo ferme le valutazioni dei beni, in caso di vendita, la descrizione del lotto n. 9 formato sulla perizia CTU Arch Marco Bondielli depositata in data 19/03/2010, dovrà essere così corretta:

Lotto n. 9 - Appezamento di terreno in Comune di Sarzana di complessivi mq 29.850, con sovrastanti fabbricati rurali, in località San Lazzaro Via Ghiarettolo, censiti al NCT al foglio 30 mappali 161, 42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311, ad eccezione dell'opera edilizia costituita da una platea di conglomerato cementizio di mt 10 per mt 32 con inseriti montanti in legno di circa mt 5 di altezza sormontati da travetti metallici e relativa area di sedime, nonché il passaggio dalla Via pubblica per poter accedere al sito, insistente sul mappale 42 del foglio 30 del comune di Sarzana, acquisito dal Comune di Sarzana con ordinanza trascritta il 06/10/1992 al n. 2251

€ 516.000,00

Formalità iscritte beni in comune di Massa

Come da lotti formati sulla precedente CTU depositata in data 19/03/2010

Lotto n. 1 – n. 2 Fondi commerciali in Massa Via Pietro Tacca n. 2 , NCEU foglio
95 mappale 220 subalterni 2 e 3

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Ipoteca volontaria	Ischr	562	29/05/1997	[REDACTED] SPA	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.concord.prev	Traschr	1548	09/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	776	11/05/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	1212	12/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.concord.prev	Traschr	5209	06/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

Lotto n. 2 - Terreno in Comune di Massa Via Trento, NCT foglio 134 mappali 6, 7, 30 e 31

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Dec.amm.concord.prev	Traschr	1548	09/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	776	11/05/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	1212	12/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	1249	19/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.concord.prev	Traschr	5209	06/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

Lotto n. 3 - Terreni in Comune di Massa località Mirteto Via Polveriera, censito al
NCT al foglio 49 mappali 282 e 283, foglio 58 mappale 74.

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Dec.amm.concord.prev	Traschr	1548	09/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	776	11/05/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	1212	12/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	1249	19/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.concord.prev	Traschr	5209	06/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

Lotto n. 4 - Terreni in Comune di Massa nei pressi della località Altagnana , censiti
al NCT al foglio 54 mappali 408, 860 e 1486, ed altro terreno posto in
località Cupido foglio 84 mappale 1067

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Ipoteca giudiziale	Ischr	3472	20/12/2007	[REDACTED]	fg 54 mapp 408 - 860- 1486
Pignoramento	Traschr	5367	29/07/2008	[REDACTED]	fg 54 mapp 408 - 860- 1487
Dec.amm.concord.prev	Traschr	1548	09/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	776	11/05/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	1212	12/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Ischr	1249	19/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.concord.prev	Traschr	5209	06/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI DELLA SOCIETA' ALDOVARDI DEL FREO & C. SNC

BENE IMMOBILE		VALORE DELL'IMMOBILE
Immobilabile 1	Fondo commerciale Via P. Tacca Comune di Massa fg 95 mapp. 220 sub. 2 e 3	€ 264.000,00
Immobilabile 2	Terreno loc Ricortola Via Trento Comune di Massa fg 134 mapp. 6, 7, 30 e 31	€ 282.000,00
Immobilabile 3	Terreno Loc Mirteto Via Polveriera Comune di Massa fg 49 mapp. 282 e 283, fg 58 mapp. 74	€ 33.620,00
Immobilabile 4	Terreni in loc. Altagnana e Cupido Comune di Massa fg 54 mapp. 408, 860 e 1486, fg 84 mapp. 1067	€ 45.904,00
Immobilabile 5	Fabbricato residenziale ed area pertinenziale Comune di Montignoso fg 12 mappali 35, 36, 37, 38, 39, 87 e 33	€ 215.980,00
Immobilabile 6	Terreni boschivi Comune di Montignoso foglio 12 mappali 314, 318 e 90	€ 353.168,00
Immobilabile 7	Terreni ex cava Comune di Montignoso foglio 12 mappali 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 146	€ 376.976,00
Immobilabile 8	Terreni Comune di Sarzana fg 30 mapp. 160, 363, 364, 375, 377, 379	€ 323.961,00
Immobilabile 9	Terreni e fabbricati rurali Comune di Sarzana fg 30 mapp. 161, 42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311	€ 516.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI		€ 2.411.609,00

Precisazione circa i beni in Massa loc Altagnana NCT fg 54 mappali 408, 860 e 1486.

- I diritti di piena proprietà sui terreni in Comune di Massa posti nei pressi della località Altagnana, censiti al NCT al foglio 54 mappali 408, 860 e 1486, sono pervenuti da [REDACTED] alla società [REDACTED] a seguito di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Massa del 04/11/1983, trascritto il 05/12/1983 al n. 7349 di particolare (Allegato n. 14.a) beni di pertinenza del fallimento [REDACTED]

- Successivamente gli stessi beni sono stati erroneamente trasferiti da da [REDACTED], a seguito di altro Decreto di Trasferimento del Tribunale di Massa del 04/03/1985, trascritto il 25/06/1985 al n. 2905 di particolare (Allegato n. 14.b),

quando i due soggetti contro non erano più i legittimi proprietari dei beni in quanto erano precedentemente stati trasferiti alla società [REDACTED] con il Decreto di Trasferimento del Tribunale di Massa del 04/11/1983 a cui si è accennato sopra.

- Nell'anno 2007 la UNICREDIT BANCA SPA iscrive sugli stessi beni una ipoteca giudiziale iscrizione del 20/12/2007 n. 3472 di particolare, contro [REDACTED], che come abbiamo detto non è il legittimo proprietario (Allegato n. 14.c).

- Segue pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] trascrizione del 29/07/2008 n. 5367 di particolare (Allegato n. 14.d).

E' opportuno un provvedimento del Giudice che annulli il Decreto di Trasferimento del Tribunale di Massa del 04/03/1985 trascritto il 25/06/1985 al n. 2905 di particolare, l'iscrizione del 20/12/2007 n. 3472 di particolare ed il pignoramento immobiliare trascrizione del 29/07/2008 n. 5367 di particolare.

* * * * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa

Il C.T.U.
Arch. Marco Bondielli

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Concordato Preventivo: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Alba Dova

Commissario Giudiziale : Dott. Cesare Lattanzi

RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI

La Dott.ssa Alba Dova, Giudice Delegato del Concordato Preventivo [REDACTED] in data 18/01/2010 nominava C.T.U. il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12;

o o o o o

Con riferimento ai beni immobili di pertinenza del Concordato Preventivo in epigrafe si chiede al sottoscritto:

- di provvedere alle trascrizioni del Decreto di Ammissione alla procedura di concordato
- di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società concordataria

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 20/01/2010,

Dopo aver effettuato il sopralluogo dal giorno 27/01/2008, il sottoscritto ha provveduto a controllare presso i pubblici uffici i documenti ed i dati necessari, ponendosi in grado di redigere la presente relazione peritale.

Immobili da stimare

Beni in Comune di Massa

- 1- Fondo commerciale in Via Pietro Tacca n. 2 , al piano terra, formato da due unità immobiliari, censite al NCEU al foglio 95 mappale 220 subalterni 2 e 3
- 2- Terreno di complessivi mq 4.700 in località Ricortola Via Trento, censito al NCT al foglio 134 mappali 6, 7, 30 e 31
- 3- Terreno di mq 1681 in località Mirteto Via Polveriera, censito al NCT al foglio 49 mappali 282 e 283, foglio 58 mappale 74.
- 4- Appezamenti di terreno per complessivi mq 5140 posti in zona montana nei pressi della località Altagnana , censiti al NCT al foglio 54 mappali 408, 860 e 1486, ed altro terreno posto in località Cupido foglio 84 mappale 1067

Beni in Comune di Montignoso

- 5-6-7- Appezamenti di terreno per complessivi mq 75.306, comprendente ex cava, fabbricato residenziale monofamiliare e n. 2 piccoli fabbricati rurali, posti in adiacenza a Via Pe Di Monte, censiti al NCEU al foglio 12 mappale 153, ed al NCT al foglio 12 mappali, 33, 35, 36, 37, 87, 146, 42, 43, 44, 45, 46, 40, 41, 316, 90, 314.

Beni in Comune di Sarzana

- 8-9- Appezamenti di terreno per complessivi mq 59.301, con sovrastanti fabbricati rurali, in località San Lazzaro Via Ghiarettolo, censiti al NCT al foglio 30 mappali 160, 363, 364, 375, 377, 379, 161, 42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311.

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

BENE IMMOBILE N. 1

Fondo commerciale in Comune di Massa Via Pietro Tacca n. 2

Dati catastali -

NCEU. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Massa (Allegato n. 1.3).

Beni intestati alla ditta: [REDACTED] per i diritti di piena proprietà

- foglio 95 mappale 220 subalterno 2, z.c. 1, categoria C/1, classe 7, superficie catastale mq 58, rendita catastale € 1.335,97
La consistenza dell'unità è identificata da planimetria catastale protocollo 317 del 17/02/1971.
- foglio 95 mappale 220 subalterno 3, z.c. 1, categoria C/1, classe 7, superficie catastale mq 53, rendita catastale € 1.220,80
La consistenza dell'unità è identificata da planimetria catastale protocollo 316 del 17/02/1971.

I due subalterni risultano uniti in un'unica unità, pertanto lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nelle suddette planimetrie catastali.

Descrizione del bene

Trattasi di un fondo commerciale al piano terra, situato nel Comune di Massa in Via Pietro Tacca n. 2, facente parte di un fabbricato condominiale formato da piano terra a destinazione commerciale, piani primo, secondo, terzo e quarto, composti da appartamenti e piano interrato destinato a locali di deposito.

La zona è periferica, prossima al centro di Massa, ed è caratterizzata da condomini o case isolate a destinazione prevalentemente residenziale o commerciale.

La località è servita da buona viabilità comunale ed è prossima a numerosi servizi ed infrastrutture pubbliche.

Il fondo commerciale oggetto di perizia è situato al piano terra verso mare, all'angolo sud, ed attestato direttamente su Via Pietro Tacca.

Le due originarie unità a destinazione commerciale, sono state fuse in un'unica unità ed utilizzate ad uso ufficio;

tramite pareti in muratura o pareti componibili precarie per ufficio sono

stati ricavati diversi ambienti: ingresso, n. 3 vani ad uso ufficio, ripostiglio, archivio, disimpegno e bagno (Allegato n. 1.6).

Al suo interno l'unità presenta (vedi documentazione fotografica allegato n. 1.5):

- Pavimenti: in parquet ad eccezione del bagno che presenta pavimenti e rivestimento in piastrelle di ceramica.
- Infissi: vetrine e porta di ingresso in alluminio, porte interne in materiale plastico multistrato;
- Pareti interne: parte in muratura a parte costituite da elementi componibili per ufficio in laminato multistrato.
- Soffitto: controsoffitto
- Impianti: impianto elettrico, idrico, sanitario, impianto di riscaldamento con pompa di calore

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente.

Le unità hanno il diritto esclusivo all'uso dell'area che fronteggia le vetrine verso la strada Via Pietro Tacca.

Occupazione – Il fondo è attualmente occupato dalla società XXXXXXXXXX che lo utilizza ad ufficio.

Conformità urbanistica ed edilizia. Il fabbricato di cui fa parte il bene in perizia è stato realizzato ai sensi ed conformità alla licenza edilizia 05/03/1969 n. 31/82 e successiva variante 23/01/1971 n. 46/93 (Allegato n. 1.7).

La abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Massa il data 15/02/1971 con autorizzazione m. 16/71 (Allegato n. 1.8).

La fusione delle due originarie unità, licenziate ad uso commerciale, in un'unica unità immobiliare ad uso ufficio è avvenuta senza chiedere la necessaria autorizzazione comunale, pertanto tali variazioni sono da ritenersi realizzate abusivamente.

Si dovrà provvedere alla sanatoria edilizia delle opere abusive o a ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato originario come risulta dai titoli autorizzativi comunali sopra menzionati.

Provenienza - I diritti di piena proprietà sul fondo commerciale in Massa Via Pietro Tacca n. 2 censito al NCEU al foglio 95 mappale 220

subalterni 2 e 3 sono pervenuti alla società [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di rogito Notaio Dario Dalle Luche del 23/05/1997
repertorio n. 46343, trascritto il 29/05/1997 al n. 2964 di particolare

Dati tecnici dell'unita'.

PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE	
Superficie utile	Foncb commerciale	Terra	mq	115,00
Superficie Lorda	Foncb commerciale	Primo	mq	132,00

Valutazione dell'immobile n.1

PARAMETRO	DESTIN.	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Residenziale	Primo	mq 132,00	x € 2.000,00	= € 264.000,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 264.000,00

BENE IMMOBILE N. 2

Terreno in Comune di Massa località Ricortola Via Trento

Dati catastali -

NCT. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Massa (Allegato n. 2.3).

Beni intestati alla ditta: [REDACTED] per i diritti di piena proprietà

- foglio 134 mappale 6, qualità prato, classe 3, superficie mq 1.460, RD € 1,66, RA € 1,89
- foglio 134 mappale 7, qualità prato, classe 3, superficie mq 2.920, RD € 3,32, RA € 3,77
- foglio 134 mappale 30, qualità canneto, classe U, superficie mq 130, RD € 0,42, RA € 0,20
- foglio 134 mappale 31, qualità canneto, classe U, superficie mq 190, RD € 0,61, RA € 0,29

Descrizione del bene

Appezamento di terreno di complessivi mq 4.700 situato in Comune di Massa località Ricortola, attestato sulla Via Trento posta verso monte (Allegati nn. 2.1 e 2.2).

Si accede al lotto a piedi e con automezzi direttamente da Via Trento.

Il terreno è pianeggiante, di forma pressochè rettangolare, sistemato a prato incolto, con piante di alto fusto disposte lungo il lato nord ovest (Allegato n. 2.4).

La zona è periferica, caratterizzata da terreni a vocazione rurale e da costruzioni isolate di piccola o media dimensione a destinazione prevalente residenziale.

Occupazione – Il terreno non è occupato.

Destinazione urbanistica. Il terreno, secondo il vigente PRG del Comune di Massa è situato in zona urbanistica agricola (Allegato n. 2.5).

Vincoli urbanistici che gravano sul lotto:

- Vincolo Sovrintendenza ai Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici
- Vincolo idrogeologico

Secondo il PAI (Piano Assetto Idrologico) il terreno ricade all'interno dell'area P.I.E. (Area a pericolosità idraulica elevata) (Allegato n. 2.6)

- L'area in questione è situata all'interno del perimetro vincolato a "**SIN Sito di Interesse Nazionale**"; detto vincolo comporta che qualsiasi intervento edilizio all'interno delle aree vincolate richiede al privato la elaborazione di un **Piano di Caratterizzazione** da inoltrare al **Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio** il quale si esprime sulla modalità di attuazione del piano stesso ed al termine dell'iter dà la propria approvazione.

Il Comune di Massa, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 07.04.2009 ha adottato il Piano Strutturale che al momento sta completando il proprio iter procedurale in attesa di definitiva approvazione.

Seguirà la elaborazione ed approvazione del Regolamento Urbanistico.

L'Art. 150 delle Discipline di Piano introduce le Misure di salvaguardia del Piano Strutturale, che in sintesi recitano:

1. Dalla data di adozione del PS, fino alla approvazione del RU e comunque per la durata non superiore a tre anni, ai sensi dell'art. 53, comma 2, lettera h e dell'art. 61 della LR 1/2005, l'autorità comunale competente sospende ogni determinazione sulle domande di Permesso di costruire e DIA, nonché sui Piani Attuativi e Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale quando tali domande risultino in contrasto con i contenuti del PS, nonché con le salvaguardie stabilite nel PIT regionale e nel PTC provinciale.
2.
3. Ai fini di consentire al RU una approfondita disamina del territorio ancora libero dal costruito e predisporre conseguentemente le misure localizzative e un'adeguata disciplina, sono vietati gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica ancorché ammessi dal vigente PRGC.
4. In particolare, in attuazione di quanto previsto dal precedente comma 3 e fatte salve le regole dettate dai successivi commi 7, 8 e 9, la sospensione si applica:
 - a) agli interventi che pregiudichino l'integrità e la funzionalità delle risorse presenti nelle aree e negli ambiti interessati dalle Invarianti Strutturali di cui agli articoli da 37 a 44 dello Statuto e non risultino coerenti con gli indirizzi ed i criteri dettati dalla presente disciplina (*1);
 - b) agli interventi di nuova edificazione su aree completamente libere e di ristrutturazione urbanistica in considerazione della necessità prioritaria di predisporre attraverso il RU le adeguate misure localizzative e normative, sul territorio ancora libero dal costruito;
 - c) alle nuove edificazioni o ampliamenti volumetrici ancorché consentiti dal vigente PRGC nelle aree che ricadono in ambiti a pericolosità geomorfologica molto elevata fino alla definizione delle classi di fattibilità di supporto alla progettazione del RU;
 - d)
 - e)
 - f) agli interventi sul patrimonio edilizio esistente superiori alla categoria della sostituzione edilizia nelle aree interessate dai corridoi infrastrutturali individuati nella tavola.B 5.b.
5. Dalla data di adozione del PS e fino alla sua approvazione, sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola con destinazione d'uso non agricola vigono le disposizioni di cui all'art. 44 della LR 1/2005. A seguito dell'approvazione del PS e della conseguente definitiva ratifica dei criteri e delle direttive da trasferirsi al RU, sarà comunque possibile procedere ad una variante specifica disciplinante le zone agricole in conformità a tali direttive, anche in anticipazione del RU.
6. Fermo quanto previsto al precedente comma 1, sono ammessi:
 - a)
 - b) gli interventi conformi al vigente PRGC sul patrimonio edilizio esistente fino alla categoria della sostituzione edilizia (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia);
 - c)
 - d)
 - e)
 - f)
 - g)
 - h) gli interventi relativi ad opere pubbliche o dichiarate di pubblico interesse dall'Amministrazione comunale comprendenti anche la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
 - i)

7. In ogni caso gli interventi consentiti devono rispettare le specifiche normative di settore che fissano precisi limiti di distanza in relazione alle funzioni insediate o insediabili, indipendentemente dalla vigenti normative comunali.

Provenienza - I diritti di piena proprietà sul Terreno in località Ricortola Via Trento, censito al NCT al foglio 134 mappali 6, 7, 30 e 31 sono pervenuti alla società [REDACTED], a seguito di rogito Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 05/03/1991 repertorio n. 8976/2959, trascritto il 22/03/1991 al n. 1672 di particolare

Dati tecnici dell'unità.

Foglio	Mappale	PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE	
134	6	Superficie	Terreno agricolo		mq	1.460
134	7	Superficie	Terreno agricolo		mq	2.920
134	30	Superficie	Terreno agricolo		mq	130
134	31	Superficie	Terreno agricolo		mq	190
SUPERFICIE TOTALE DEI TERRENI					mq	4.700

Valutazione dell'immobile n.2

PARAMETRO	DESTIN	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno agricolo	mq 4.700	€ 60,00	= € 282.000,00
VALORE DI STIMA DEL BENE				€ 282.000,00

BENE IMMOBILE N. 3

Terreno in Comune di Massa località Mirteto Via Polveriera

Dati catastali -

NCT. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Massa (Allegato n. 3.3).

Beni intestati alla ditta: "[REDACTED]" per i diritti di piena proprietà

- foglio 49 mappale 282, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 620, RD € 1,12, RA € 0,96

- foglio 49 mappale 283, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 700, RD € 1,27, RA € 1,08
- foglio 58 mappale 74, qualità pascolo cespugliato, classe U, superficie mq 361, RD € 0,09, RA € 0,04

Descrizione del bene

Appezamento di terreno in Massa località Mirteto, attestato ed accessibile a piedi e con automezzi direttamente la Via Polveriera (foglio 49 mappali 282 e 283) , ed altro piccolo appezzamento di terreno nei pressi del primo lotto (Allegati nn. 3.1 e 3.2).

La Via Polveriera è una strada comunale che dalla località Mirteto serve una zona di fondovalle non di pregio, posta al di sotto di Via della Foce.

Il terreno contraddistinto dai mappali 282 e 283 è formato da un piano leggermente rialzato rispetto alla strada ed utilizzato come deposito di materiali per l'edilizia dalla ditta società [REDACTED] e da una parte in forte pendenza ed in completo stato di abbandono che da detto piano si estende verso il basso fino al Fosso della Foce (Allegato n. 3.4).

La parte piana del lotto destinata a deposito è occupata da baracche e tettoie di carattere precario, nonché di scarso valore economico.

Trattandosi di manufatti realizzati abusivamente e non essendovi i presupposti per richiedere la sanatoria edilizia, si prevede la demolizione degli stessi ed il ripristini dello stato dei luoghi come nello stato originario; pertanto si esclude detti manufatti dalla presente valutazione.

Il terreno contraddistinto dal mappale 74 del foglio 58 è un piccolo lotto di forma irregolare, in forte pendenza verso il Fosso della Foce, che versa in uno stato di abbandono, con presenza vegetazione spontanea di tipo arbustivo.

Occupazione - Il terreno contraddistinto con i mappali 282 e 283 del foglio 49 è occupato dalla società [REDACTED] che lo utilizza per il deposito di attrezzature per l'edilizia.

Destinazione urbanistica. Il terreno, secondo il vigente PRG del Comune di Massa è situato in zona urbanistica agricola (Allegato n. 3.5).

Relativamente al piano Piano Strutturale il fase di approvazione vale quanto già detto a riguardo nella descrizione del bene di cui al precedente punto 2.

Provenienza - I diritti di piena proprietà sui terreni in Comune di Massa località Mirteto Via Polveriera, censito al NCT al foglio 49 mappali 282 e 283, foglio 58 mappale 74, sono pervenuti alla società [REDACTED], a seguito di rogito Notaio Dario Dalle Luche del 08/10/1998 n. 48490, trascritto il 12/10/1998 al n. 6700-01 di particolare

Dati tecnici dell'unità'.

Foglio	Mappale	PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE
49	282	Superficie	Terreno agricolo		mq 620
49	283	Superficie	Terreno agricolo		mq 700
53	74	Superficie	Terreno agricolo		mq 361
SUPERFICIE TOTALE DEI TERRENI					mq 1.681

Valutazione dell'immobile n.3

PARAMETRO	DESTIN	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno agricolo	mq 1.681	€ 20,00	= € 33.620,00
VALORE DI STIMA DEL BENE				€ 33.620,00

BENE IMMOBILE N. 4

Terreno in Comune di Massa località Altagnana e Cupido

Dati catastali -

NCT. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Massa (Allegato n. 4.5).

Beni intestati alla ditta: [REDACTED] per i diritti di piena proprietà

- foglio 54 mappale 408, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie mq 244, RD € 0,10, RA € 0,04
- foglio 54 mappale 860, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie mq 1.895, RD € 1,17, RA € 0,29
- foglio 54 mappale 1486, qualità cast frutto, classe 2, superficie mq 497, RD € 0,64, RA € 0,21
- foglio 84 mappale 1067, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie mq 2.504, RD € 1,03, RA € 0,39

Descrizione del bene

Foglio 54 **Mappali 860 e 1486** in località Altagnana- Terreno boschivo, di forma irregolare, in forte pendenza verso valle, formato da terrazzamenti discendenti verso valle, accessibile a piedi e con automezzi dalla strada vicinale Panterelita che lambisce il terreno su uno dei lati; detta strada vicinale si immette a poca distanza sulla Via comunale Capannelle (Allegati nn. 4.1 e 4.2).

Sul terreno erano presenti piante di alto fusto di castagno ed arbusti spontanei di vario genere che, qualche anno or sono, sono stati abbattuti da un forte vento (Allegato n. 4.6a foto 1).

Foglio 54 **Mappale 408** in località Altagnana – Piccolo appezzamento di terreno boschivo, posto nei pressi del terreno descritto in precedenza, accessibile solo a piedi tramite viottolo Passo Altagnana, posto in aderenza; il terreno è in forte pendenza e piantumato a bosco tipo castagneto (Allegato n. 4.6a foto 2).

Foglio 84 **Mappale 1067** in località Cupido – (Allegati nn. 4.3 e 4.4) Terreno boschivo incolto, di forma irregolare, formato da terrazzamenti in forte pendenza, accessibile a piedi e con automezzi da Strada Vicinale sterrata della Fontana della Volpe attestato su uno dei lati del lotto; vegetazione presente piante di castagno ed arbusti di vario genere (Allegato n. 4.6b).

Occupazione – I terreni non sono occupati.

Destinazione urbanistica. Secondo il vigente PRG del Comune di Massa i terreni sono situato nelle seguenti zone urbanistiche:

- Il terreno censito al foglio 54 mappali 860 e 1486 in località Altagnana è ubicato in "Zona Parco Pubblico"
- Il terreno censito al foglio 54 mappale 408 in località Altagnana è ubicato in "zona agricola"
- Il terreno censito al foglio 84 mappale 1067 in località Cupido è ubicato in "zona agricola"

Provenienza - I diritti di piena proprietà sui terreni in Comune di Massa posti nei pressi della località Altagnana , censiti al NCT al foglio 54 mappali 408, 860 sono pervenuti alla società [REDACTED] a seguito di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Massa del 04/11/1983, trascritto il 05/12/1983 al n. 7349 di particolare

I diritti di piena proprietà sul terreno in Comune di Massa posti in località Cupido foglio 84 mappale 1067, sono pervenuti alla società [REDACTED], a seguito di rogito Notaio Luigi Maneschi del 25/01/1985, trascritto il 21/12/1985 al n. 826 di particolare

Dati tecnici dell'unita'.

Foglio	Mappale	PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE	
54	860	Superficie	Terreno vinc parco		mq	1.895
54	1486	Superficie	Terreno vinc parco		mq	497
54	408	Superficie	Terreno Boschivo		mq	244
84	1067	Superficie	Terreno Boschivo		mq	2.504
SUPERFICIE TOTALE DEI TERRENI					mq	5.140

Valutazione dell'immobile n.4

PARAMETRO	DESTIN	DIM.		Euro/mq	VALORI UNITARI EURO	
Superficie	Terreno vinc parco	mq	2.392	€ 10,00	=	€ 23.920,00
Superficie	Terreno boschivo	mq	2.748	€ 8,00	=	€ 21.984,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€	45.904,00

BENE IMMOBILI NN. 5 - 6 - 7

Immobili in Comune di Montignoso

Dati catastali -

NCEU. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Montignoso (Allegato n. 5.4).

Beni intestati alla ditta: [REDACTED] per i diritti di piena proprietà

- foglio 12 mappale **153**, zc 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 406,71

Al NCT la particella è censita come ente urbano di mq 73.

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 2653 del 06/12/1976 (Planimetria non conforme allo stato di fatto) (Allegato n. 5.5)

NCT. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Montignoso (Allegato n. 5.4).

Beni intestati alla ditta: "[REDACTED]" per i diritti di piena proprietà

- foglio 12 mappale **33**, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 4,154, RD € 15,02, RA € 11,80
- foglio 12 mappale **35**, qualità pascolo, classe U, superficie mq 2.555, RD € 0,13, RA € 0,40
- foglio 12 mappale **36**, qualità uliveto, classe 2, superficie mq

- 600, RD € 2,17, RA € 1,70
- foglio 12 mappale 37, qualità pascolo, classe U, superficie mq 274, RD € 0,01, RA € 0,04
- foglio 12 mappale 87, qualità fabbricato rurale, superficie mq 16
- foglio 12 mappale 146, qualità pascolo, classe U, superficie mq 15.630, RD € 0,81, RA € 2,42
- foglio 12 mappale 42, qualità incolto prod, classe U, superficie mq 1.549, RD € 0,24, RA € 0,08
- foglio 12 mappale 43, qualità incolto prod, classe U, superficie mq 1.103, RD € 0,17, RA € 11,80
- foglio 12 mappale 44, qualità pascolo, classe U, superficie mq 501, RD € 0,03, RA € 0,08
- foglio 12 mappale 45, qualità pascolo, classe U, superficie mq 1.932, RD € 0,10, RA € 0,30
- foglio 12 mappale 46, qualità incolto prod, classe U, superficie mq 1.452, RD € 0,22, RA € 0,07
- foglio 12 mappale 40, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 787, RD € 2,85, RA € 2,24
- foglio 12 mappale 41, qualità pascolo, classe U, superficie mq 607, RD € 0,03, RA € 0,09
- foglio 12 mappale 90, qualità fabbricato rurale, superficie mq 56
- foglio 12 mappale 314, qualità uliveto, classe 1, superficie mq 14.610, RD € 12,83, RA € 3,
- foglio 12 mappale 316, qualità pascolo, classe U, superficie mq 29.480, RD € 1,52, RA € 4,57

Descrizione del bene

Lotto di terreno di mq 75.306 in Comune di Montignoso Via Pe di Monte, comprendente fabbricato monofamiliare di tipo economico con terreno pertinenziale, terreni boschivi e cava inattiva denominata "Cava Tassara" nella quale si estraeva materiale da trasformare in inerti per l'edilizia (Allegati 5.1 – 5.2 – 5.3).

La presente perizia tratta il compendio immobiliare suddiviso in tre parti funzionalmente indipendenti, che chiameremo immobili 5, 6 e 7, che nella formazione dei lotti costituiranno tre lotti distinti

Immobile n. 5 – (Fabbricato residenziale ed area pertinenziale)

Il fabbricato è situato su una parte del lotto funzionalmente

indipendente ed accessibile direttamente da Via Pe di Monte attraverso una rampa che nel tratto iniziale transita in un terreno di terzi; i mappali 35, 36, 37, 38, 39, 87 e parte del mappale 33 possono essere considerati pertinenziali al fabbricato di cui al mappale 153, anche perché tra detti mappali ed il resto del lotto si interpone un piccolo appezzamento di terreno (mappali 38 e 39) che risulta essere di altra proprietà.

Il fabbricato è di vecchia costruzione, ad un solo piano fuori terra, con struttura in muratura ed in uno stato di manutenzione pessimo; l'edificio necessita di un intervento di ristrutturazione, che comprenderebbe anche un risanamento statico, per essere riportato in una condizione di abitabilità (Vedi foto allegati nn 5.8b – 5.8c).

Non è stato possibile visionare il fabbricato all'interno in quanto chiuso; la vista dell'edificio dall'esterno e la documentazione in ns possesso, ci consentono comunque di periziare il bene, pertanto si prosegue con la valutazione.

In adiacenza al fabbricato è stata rilevata una struttura precaria con struttura di ferro rivestita di lamiera che si è rivelata costruita abusivamente; trattandosi di porzione illegittima e di scarso valore se ne prevede la demolizione e si esclude dalla valutazione (Allegato n. 5.6).

Inoltre si segnala la demolizione di un corpo in muratura che era posto sul retro dell'edificio.

Dalla visura della planimetria catastale (Allegato n. 5.5) si apprende che il fabbricato all'interno è formato da ingresso, tre vani e ripostiglio.

Il terreno pertinenziale è formato da una parte piana attorno al fabbricato e rialzata rispetto alla strada che è sistemata a giardino anche se in stato di abbandono; mentre la parte del lotto verso monte è più scoscesa e si rileva la presenza di vegetazione incolta di tipo spontaneo.

Immobile n. 6 – (Terreni censiti al NCT foglio 12 mappali 314, 318 e 90)

Terreni boschivi aventi una estensione di mq 44,146, posti rispetto alla

cava verso monte (Allegato n. 5.8a).

Il lotto ha forma irregolare, con tratti in forte pendenza, completamente occupato da vegetazione boschiva incolta, formata da piante di alto fusto e cespugli, tutta vegetazione di natura autoctona.

Dalla mappa catastale risulta un fabbricato (mappale 90) che sul posto non è stato rintracciato.

Immobile n. 7 – (Terreni ex cava censiti al NCT al foglio 12 mappali 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 146)

Si accede alla cava da Via Pe di Monte, attraverso una strada che si sviluppa all'interno della proprietà e sale rispetto alla strada comunale per sfociare in un piazzale posto al centro dei fronti di cava, una sorta di anfiteatro roccioso, delimitato verso monte dalle pareti in forte pendenza che sono state interessate dalle ultime escavazioni effettuate (Allegati 5.8d – 5.8e – 5.8f – 5.8g).

Sul posto vi sono ancora le tracce di una attività di produzione di stabilizzato utilizzato in edilizia; sono presenti attrezzature (nastri trasportatori, magli, silos) per la frantumazione delle pietre, la cernita, suddivisione del materiale in varie pezzature e il carico.

Inoltre sono stati rilevati nell'area di cava tre fabbricati di carattere precario connessi alle lavorazioni:

- un box ad uso spogliatoio con servizio igienico, tettoia e sovrastante vano ad uso magazzino
- manufatto in ferro e lamiera all'interno del quale era collocato il gruppo elettrogeno
- manufatto precario che conteneva il gruppo vaglio e lavaggio inerti

I fabbricati sono stati realizzati abusivamente; tenuto conto che al momento non vi sono i presupposti urbanistici per richiedere la sanatoria edilizia e trattandosi di fabbricati precari di scarso valore economico, si prevede la demolizione degli stessi, quindi non si considerano nella valutazione.

La cava faceva parte di un compendio immobiliare più ampio che era di proprietà della [REDACTED] che vi ha svolto attività sino al 1989.

Fino a quell'anno il sito è stato investito da una intensa attività di coltivazione per estrarne materiale inerte che veniva lavorato e impegnato soprattutto in edilizia.

Come di consuetudine a quel tempo, il processo di escavazione è avvenuto senza un preciso piano di coltivazione, che avrebbe sviluppato il cantiere nel rispetto delle norme di sicurezza, oltre ad indirizzare il sito verso un graduale recupero ambientale.

I fronti di cava sono stati sviluppati senza le necessarie gradonate, lasciando massi e materiale terroso alla sommità e lungo le pareti, provocando una situazione di notevole rischio per le persone che si trovavano nell'area di coltivazione.

Permane una situazione di effettivo pericolo di caduta massi che rende inagibile le zone sottostanti o nelle immediate vicinanze delle pareti rocciose. Pericolosità che tra l'altro risulta dalle carte geologiche di indagine dei piani attuativi o dal PAI (Piano di assetto Idrogeologico) che classifica l'area PFME (pericolosità geomorfologica molto elevata) (allegato n. 5.9)

La società [REDACTED] acquista la proprietà della cava nell'anno 1999.

Il sito presenta due ordini di problemi, il primo legato al pericolo di caduta massi o frane in prossimità dei fronti di cava e già descritto in precedenza, il secondo riguarda la presenza di sostanze inquinanti rilevate da indagini geologiche.

Esemplificativo a questo proposito è il rapporto che l'ARPAT redige dopo l'accertamento del 29/07/2008 (Allegato n. 5.13)

Nell'anno 2001 viene predisposto un progetto di bonifica che comprende l'area oggetto di stima ed altre due aree di proprietà [REDACTED]

e proprietà [REDACTED]

Nell'area di proprietà [REDACTED] vengono individuate le seguenti categorie di intervento:

- 1- Messa in sicurezza dei fronti di cava consistente nell'asportazione di materiale a formare gradoni degradanti verso il centro della cava.
- 2- Bonifica del materiale inquinato, consistente nella movimentazione delle terre, selezione e smaltimento del materiale inquinato;

Dalla relazione di progetto redatta dalla società incaricata [REDACTED] risulta che dai rilievi topografici i volumi di materiale giacente da bonificare ammontano a circa 45-50.000 mc; si ipotizza che di questi il materiale inquinato da conferire ad impianto di recupero è circa il 40% del totale corrispondente a 18.000 – 20.000 mc.

- 3- Ripristino ambientale del sito, con rimodellazione delle superfici utilizzando sia il materiale che si trova già in loco che rientra nei limiti di legge che nuove terre fertili necessarie all'attecchimento delle essenze arboree da impiantare.

Occupazione – I terreni non sono occupati.

Destinazione urbanistica. Il terreno secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montignoso è ubicato nelle seguenti zone urbanistiche (si vedano gli allegati n. 5.8a2 , 5.8b2. 5.8c2, rispettivamente stralcio carta zonizzazione, estratto Norme Tecniche di Attuazione del Piano e elaborato con sovrapposizione della mappa catastale con la carta della zonizzazione):

- La parte del lotto all'incirca corrispondente al fabbricato residenziale con relative aree di pertinenza è ubicato in zona urbanistica **“E4 Aree agricole storiche di valore paesistico e ambientale”** ;
in sintesi, in tali zone sono negate le trasformazioni morfologiche ed ambientali, le nuove costruzioni, mentre è ammesso il recupero delle costruzioni esistenti e le attività agricole (nel dettaglio si vedano le norme

tecniche di attuazione - art. 65 - Allegato n. 57b)

- La parte del lotto all'incirca corrispondente ai terreni boschivi individuati dai mappali 316 e 314, è ubicato in zona urbanistica "E2 Aree prevalentemente boscate di valore paesistico e ambientale";

in sintesi, in tali zone sono negate le trasformazioni morfologiche ed ambientali, le nuove costruzioni, mentre è ammesso il recupero delle costruzioni esistenti ed è previsto il mantenimento delle aree boscate (nel dettaglio si vedano le norme tecniche di attuazione - art 63 - Allegato n. 57b)

- La parte del lotto all'incirca corrispondente alla zona in cui vi sono state svolte attività di escavazione, mappali 146, 46, 45 ed altri, è ubicato in zona urbanistica "RA1 Aree di recupero ambientale";

tali zone comprendono le aree degradate in conseguenza dell'intervento antropico, per le quali è previsto, ove possibile, il ripristino dei caratteri strutturali, dell'aspetto morfologico e le destinazioni d'uso delle aree in questione precedenti al fenomeno di degrado;

Tali aree dovranno essere assoggettate ad un progetto di recupero ambientale, esteso all'intera superficie interessata, specificatamente mirato alla eliminazione della particolare situazione di degrado e facendo ricorso ad un insieme coordinato ed integrato di interventi (sbancamenti, opere di contenimento e consolidamento, regimazione delle acque, ripristino agroforestale, ricoprimenti, rimboschimenti con criteri naturalistici, ricostruzione degli assetti funzionali)

(nel dettaglio si vedano le norme tecniche di attuazione - art 69 - Allegato n. 57b)

Vincoli urbanistici:

- Vincolo idrogeologico
- Vincolo PAI - La parte del lotto corrispondente alla cava, e la zona di altra proprietà che sta al di sopra dell'abitazione, sul Piano di assetto Idrogeologico (Legge n. 183/1989 - Legge n. 267/1998 - Legge n. 365/2000) è classificata area PFME (pericolosità geomorfologica molto elevata)
Gli interventi edilizi in tali aree sono disciplinati dall'art. 13 delle Norme di Piano (allegato n. 5.9)

Titoli autorizzativi comunali

- 1- L'area di proprietà [redacted] era compreso in un progetto d'area generale di bonifica che

comprendeva altri due lotti di diversa proprietà, progetto autorizzato con Determinazione dell'Ufficio Ambiente n. 7045 del 31/12/2005 "Autorizzazione all'esecuzione di lavori di bonifica e ripristino ambientale del sito ex Tassara per il lotto della ditta [REDACTED]

[REDACTED] Con questo atto sono stati approvati dall'Amministrazione comunale di Montignoso i lavori di ripristino ambientale della ex cava in variante alla determina n. 7050 del 7/5/2002 (Allegato n. 5.10).

Per gli altri due lotti il progetto è stato eseguito, mentre per la parte della ditta [REDACTED] non ha avuto attuazione e la autorizzazione n. 7045 del 31/12/2005 è scaduta il 31/12/2006.

Su quest'ultima autorizzazione è annotato che la soc [REDACTED] aveva stipulato due polizze fideiussorie con la [REDACTED]

- 2- Autorizzazione n. 34 del 07/01/2000 "provvisoriamente per 6 mesi.....allo svolgimento dell'attività insalubre di prima classe consistente nel recupero di rifiuti inerti da demolizioni a mezzo di impianto mobile di frantumazione e vagliatura" (Allegato n. 5.11).

L'autorizzazione ha avuto i seguenti rinnovi

- Autorizzazione n. 35 del 05/07/2000
- Autorizzazione n. 36 del 08/01/2001
- Autorizzazione n. 37 del 07/07/2001
- Autorizzazione n. 38 del 01/08/2001
- Autorizzazione n. 39 del 08/05/2002

Quindi l'ultima autorizzazione è scaduta il 08/11/2002

- 3- Pratica n. 6502 del 07/08/2001
Domanda di autorizzazione edilizia in sanatoria richiesta ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale Toscana n. 52/99 per la realizzazione di tre manufatti precari di cui alla segnalazione della polizia Municipale n. 1166 del 21/01/2001 (Allegato n. 5.12)

Pratica non evasa

Il Comune di Montignoso ad oggi non ha rilasciato la sanatoria edilizia, pertanto i tre manufatti oggetto di richiesta di sanatoria sono da ritenersi abusivi

- 4- Permesso di costruire n. 2388 del 01/03/2005
Viabilità provvisoria di accesso al cantiere da attuarsi nel contesto del progetto definitivi finalizzato alla bonifica, ripristino ambientale e reindustrializzazione della ex cava Tassara sita in Montignoso.
Il progetto non ha avuto attuazione, pertanto il permesso di

costruire è scaduto

Il fabbricato di cui al mappale 153 del foglio 12 è stato realizzato prima del 01/09/1967, come dichiarato sull'atto di provenienza Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 19/02/1999 rep. 24973

Procedimento di sequestro preventivo in atto

Con notizia di reato del Corpo Forestale dello Stato, la Procura della Repubblica del Tribunale di Massa iscriveva procedimento generale n. 2481/2008 contro [REDACTED]

La Polizia Giudiziaria trasmetteva in allegato alla notifica del provvedimento, "verbale di sequestro preventivo ex art. 354 cpp" dell'area in comune di Montignoso contraddistinta in catasto al foglio 12 mappali 33, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 e altri

L'autorità giudiziaria ritenuta la sussistenza dell'ipotesi di reato di cui all'art. 256 comma 4 DL 152 del 2006, convalidava il sequestro penale.

Art. 256 Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 Attività di gestione di rifiuti non autorizzata

1. Chiunque effettua una attività di raccolta, trasporto, recupero, smaltimento, commercio ed intermediazione di rifiuti in mancanza della prescritta autorizzazione, iscrizione o comunicazione di cui agli articoli 208, 209, 210, 211, 212, 214, 215 e 216 è punito:
 - a) con la pena dell'arresto da tre mesi a un anno o con l'ammenda da duemilaseicento euro a ventiseimila euro se si tratta di rifiuti non pericolosi;
 - b) con la pena dell'arresto da sei mesi a due anni e con l'ammenda da duemilaseicento euro a ventiseimila euro se si tratta di rifiuti pericolosi.
2. Le pene di cui al comma 1 si applicano ai titolari di imprese ed ai responsabili di enti che abbandonano o depositano in modo incontrollato i rifiuti ovvero li immettono nelle acque superficiali o sotterranee in violazione del divieto di cui all'articolo 192, commi 1 e 2.
3. Chiunque realizza o gestisce una discarica non autorizzata è punito con la pena dell'arresto da sei mesi a due anni e con l'ammenda da duemilaseicento euro a ventiseimila euro. Si applica la pena dell'arresto da uno a tre anni e dell'ammenda da euro cinquemiladuecento a euro cinquantaduemila se la discarica è destinata, anche in parte, allo smaltimento di rifiuti pericolosi. Alla sentenza di condanna o alla sentenza emessa ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, consegue la confisca dell'area sulla quale è realizzata la discarica abusiva se di proprietà dell'autore o del complice al reato, fatti salvi gli obblighi di bonifica o di ripristino dello stato dei luoghi.
4. Le pene di cui ai commi 1, 2 e 3 sono ridotte della metà nelle ipotesi di inosservanza delle prescrizioni contenute o richiamate nelle autorizzazioni, nonché nelle ipotesi di carenza dei requisiti e delle condizioni richiesti per le iscrizioni o comunicazioni.
5. Chiunque, in violazione del divieto di cui all'articolo 187, effettua attività non consentite di miscelazione di rifiuti, è punito con la pena di cui al comma 1, lettera b).
6. Chiunque effettua il deposito temporaneo presso il luogo di produzione di rifiuti sanitari pericolosi, con violazione delle disposizioni di cui all'articolo 227, comma 1, lettera b), è punito con la pena dell'arresto da tre mesi ad un anno o con la pena dell'ammenda da duemilaseicento euro a ventiseimila euro. Si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da duemilaseicento euro a quindicimilacinquecento euro per i quantitativi non superiori a duecento litri o quantità equivalenti.
7. Chiunque viola gli obblighi di cui agli articoli 231, commi 7, 8 e 9, 233, commi 12 e 13, e 234, comma 14, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da duecentosessanta euro a millecinquecentocinquanta euro.
8. I soggetti di cui agli articoli 233, 234, 235 e 236 che non adempiono agli obblighi di partecipazione ivi previsti sono puniti con una sanzione amministrativa pecuniaria da ottomila euro a quarantacinquemila euro, fatto comunque salvo l'obbligo di corrispondere i contributi pregressi. Sino all'adozione del decreto di cui all'articolo 234, comma 2, le sanzioni di cui al presente comma non sono applicabili ai soggetti di cui al medesimo articolo 234.
9. Le sanzioni di cui al comma 8 sono ridotte della metà nel caso di adesione effettuata entro il sessantesimo giorno dalla scadenza del termine per adempiere agli obblighi di partecipazione previsti dagli articoli 233, 234, 235 e 236.

Sul sito è stata rilevata la presenza di materiale non autorizzato, tra cui rifiuti provenienti dalle lavorazioni che la Ditta [REDACTED] effettuava presso i propri cantieri (cantieri edili o stradali)

In sostanza vi è stata una violazione alle autorizzazioni comunali (o la mancata attuazione dei lavori previsti dal progetto autorizzato con Determinazione dell'Ufficio Ambiente n. 7045 del 31/12/2005 "Autorizzazione all'esecuzione di lavori di bonifica e ripristino ambientale del sito ex Tassara per il lotto della ditta [REDACTED] in variante alla determina n. 7050 del 7/5/2002.), superando anche il limite temporale entro il quale il materiale poteva essere conferito presso il sito.

Il dissequestro è vincolato alla esecuzione dei lavori di messa in pristino del sito, quindi alla esecuzione dei lavori di bonifica già previsti dal succitato progetto (ricordiamo che la Determinazione dell'Ufficio Ambiente n. 7045 del 31/12/2005 è scaduta il 31/12/2006)

Possibilità di sviluppo dell'area

Tenuto conto di quanto sopra esposto possiamo affermare che:

- La destinazione di zona del Regolamento Urbanistico del Comune di Montignoso colloca l'area di cava in zona "RA1 Aree di recupero ambientale" per le quali è previsto per l'appunto il recupero e non sono consentite attività di escavazione; per svolgervi una qualsiasi attività dovrebbe essere cambiata la destinazione del lotto con una "variante urbanistica" che l'Amministrazione dovrebbe predisporre ed approvare.
- Si potrebbe ipotizzare un nuovo progetto di recupero e bonifica dell'area, anche redatto sulla base del precedente progetto che abbiamo citato in precedenza e scaduto il 31/12/2006 (progetto autorizzato con Determinazione dell'Ufficio Ambiente n. 7045 del 31/12/2005 "Autorizzazione all'esecuzione di lavori di bonifica e ripristino ambientale del sito ex Tassara per il lotto della ditta [REDACTED] in variante alla determina n. 7050 del 7/5/2002).

Anche se si deve puntualizzare che una nuova richiesta di autorizzazione, anche sulla base del progetto precedentemente rilasciato e poi scaduto, segue l'iter procedurale di prassi con tutti i normali passaggi previsti, e ciò che in passato è stato autorizzato non è detto che sia riconfermato nelle stesse modalità di allora.

Riguardo alla parte del progetto che riguardava la messa in sicurezza era prevista la realizzazione di gradoni degradanti verso monte, che permettevano di fatto la estrazione di nuovo materiale da destinare alla produzione di inerti.

Tale soluzione deve essere vista come una possibilità da sottoporre alla attenzione della amministrazione e certamente non come una certezza.

- Come già detto in precedenza, la zona interessata dalla coltivazione della cava, quindi la porzione individuata dai mappali mappali 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 146 del foglio 12, è posta sotto sequestro preventivo dalla autorità giudiziaria; il dissequestro è

vincolato alla effettiva esecuzione dei lavori di bonifica del sito sulla base di un nuovo progetto; inoltre il Piano Regionale di Bonifica delle aree inquinate (D.C.R.T. 167/93) prevede due siti da bonificare nel comune di Montignoso, uno dei quali è in località Tassara nell'area dell'ex fabbrica [REDACTED].
Quanto sopra per dire che i lavori di bonifica sono un obbligo al quale i titolari attuali o futuri non posso sottrarsi, e la valutazione del bene non può non prescindere dai costi della bonifica.

Il calcolo dei costi della bonifica esula dalle competenze professionali del sottoscritto e dovrà essere svolto da un tecnico competente che, attraverso i rilievi e analisi di prassi, determini la quantità e tipologia del materiale da bonificare; successivamente, sulla base dei dati desunti, dovrà indicare le modalità di smaltimento dei rifiuti ed il costo di tale operazione.

Provenienza -

- I diritti di piena proprietà su fabbricato e terreni in Comune di Montignoso censiti al NCEU al foglio 12 mappale 153, ed al NCT al foglio 12 mappali, 33, 35, 36, 37, 87, 146 sono pervenuti alla società [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 19/02/1999 rep. 24973, trascritto il 23/02/1999 al n. 954-55 di particolare.

Si è costituita a carico del terreno mappale 33 ed a favore della residua proprietà della soc. venditrice [REDACTED] (foglio 16 mappale 598) servitù di passo pedonale e carraio su una striscia di terreno larga ml 4 che corre lungo tutto il confine con la strada comunale a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare e fino al ponte sul canale.

- I diritti di piena proprietà sui terreni in Comune di Montignoso censiti al NCT al foglio 12 mappali, 42, 43, 44, 45, 46 sono pervenuti alla società [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Carmelo La Rosa del 23/04/1999 rep. 35915, trascritto il 05/05/1999 al n. 2685 di particolare

- I diritti di piena proprietà sui terreni in Comune di Montignoso censiti al NCT al foglio 12 mappali 40 e 41 sono pervenuti alla società [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Giulio Faggioni del 24/05/2001 rep. 26973, trascritto il 01/06/2001 al n. 3341 di particolare

- I diritti di piena proprietà sui terreni in Comune di Montignoso censiti

al NCT al foglio 12 mappali 90, 314 e 316 sono pervenuti alla società
 [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Rodolfo
 Vigliar del 18/12/2007 rep. 80995, trascritto il 19/12/2007 al n. 9366 di
 particolare

Dati tecnici dell'unita'.

Foglio	Mappale	PARAMETRO	DESTINAZIONE	DIMENSIONE	
12	153	Superficie lorda	Abitazione	mq	73,00
12	33	Superficie	Terreno pertinenziale abit/cava	mq	4.154
12	35	Superficie	Terreno pertinenziale abitazione	mq	2.555
12	36	Superficie	Terreno pertinenziale abitazione	mq	600
12	37	Superficie	Terreno pertinenziale abitazione	mq	274
12	87	Superficie	Fabbr Rurale pertinenziale abitaz	mq	16
Superficie totale dei terreni pertinenziali all'abitazione				mq	7.599
12	90	Superficie	fabbricato rurale	mq	56
12	314	Superficie	Terreno boschivo	mq	14.610
12	316	Superficie	Terreno boschivo	mq	29.480
Superficie totale dei terreni boschivi				mq	44.146
12	146	Superficie	Terreno cava	mq	15.630
12	42	Superficie	Terreno cava	mq	1.549
12	43	Superficie	Terreno cava	mq	1.103
12	44	Superficie	Terreno cava	mq	501
12	45	Superficie	Terreno cava	mq	1.932
12	46	Superficie	Terreno cava	mq	1.452
12	40	Superficie	Terreno cava	mq	787
12	41	Superficie	Terreno cava	mq	607
Superficie totale dei terreni destinati a cava				mq	23.561
SUPERFICIE TOTALE DEI TERRENI				mq	75.379

Valutazione dell'immobile n.5

Fabbricato residenziale ed area pertinenziale fg 12 mappali 35 , 36 , 37 , 38 , 39 , 87 e 33

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno pertinenz		mq 7.599	€ 20,00	= € 151.980,00
Sup. Lorda	Fabbr. Rurale	Terra	mq 64,00	€ 1.000,00	= € 64.000,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 215.980,00

Valutazione dell'immobile n.6

Terreni boschivi censiti al NCT foglio 12 mappali 314, 318 e 90

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno pertinenz		mq 44.146	€ 8,00	= € 353.168,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 353.168,00

Valutazione dell'immobile n.7

Terreni ex cava censiti al NCT al foglio 12 mappali 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46,146

Il valore come sotto calcolato è il prezzo del terreno ex cava in assenza dei pregiudizi conseguenti alla presenza sul sito dei materiali inquinati che comportano l'obbligo di bonifica dell'area.

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno pertinenz		mq 23.561	€ 16,00	= € 376.976,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 376.976,00

BENI IMMOBILI N. 8 - 9

Immobili in Comune di Sarzana

Dati catastali -

NCT. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Sarzana (Allegato n. 8,3).

Beni intestati alla ditta: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di piena proprietà

- foglio 30 mappale 160, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie mq 1.951, RD € 19,09, RA € 14,11
- foglio 30 mappale 363, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie mq 14.740, RD € 146,16, RA € 106,58
- foglio 30 mappale 364, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie mq 9.120, RD € 90,43, RA € 65,94
- foglio 30 mappale 375, qualità canneto, classe U, superficie mq 225, RD € 1,16, RA € 0,58
- foglio 30 mappale 377, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie mq 1.769, RD € 17,54, RA € 12,79
- foglio 30 mappale 379, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie mq 1.646, RD € 18,87, RA € 12,75
- foglio 30 mappale 42, qualità fabbricato rurale, superficie mq 1,050.
- foglio 30 mappale 44, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 4.160, RD € 34,38, RA € 25,78
- foglio 30 mappale 45, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie mq 8,630, RD € 84,46, RA € 62,40
- foglio 30 mappale 252, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie mq 6.125, RD € 70,23, RA € 47,45
- foglio 30 mappale 253, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie mq 1.170, RD € 13,41, RA € 9,06
- foglio 30 mappale 254, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie mq 1.570, RD € 18,00, RA € 12,16
- foglio 30 mappale 255, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie mq 5.000, RD € 49,58, RA € 36,15
- foglio 30 mappale 311, fabbricato rurale, superficie mq 75.
- foglio 30 mappale 161, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie mq 2.070, RD € 23,43, RA € 16,04

Descrizione del bene

Trattasi di n. 2 appezzamenti di terreno in comune di Sarzana in località San Lazzaro Via Ghiarettolo, a poca distanza dal Viale 25 Aprile che

collega il centro di Sarzana a Marinella (Allegati nn. 8.1- 8.2).
Su uno dei lotti insistono tre fabbricati rurali (Allegato n. 8.5)
Tra i due terreni si frappone la strada comunale Via Ghiaretto.
I lotti sono accessibili a piedi e con automezzi direttamente dalla
anzidetta strada, che lambisce i due lotti su di un lato.
La zona ha una vocazione prevalentemente rurale, con presenza di
case isolate ad uso residenziale.
I due lotti sono pianeggianti, sistemati a prato con presenza di gruppi di
macchie arbustive o piante di alto fusto nate spontaneamente; una
parte del lotto è coltivata a vigneto (Allegati nn. 8.4a-8.4b – 8.4f).
Il primo lotto è situato a sud-est rispetto alla Via Ghiaretto ed è
compreso tra detta strada e un tratto della omonima strada ormai
dismessa; sul terreno sono presenti tre fabbricati rurali ed un altro
manufatto contraddistinti dai mappali 42 e 311 del foglio 30:

- **Fabbricato A** posto verso monte - mappale 42/parte –
Edificio in muratura distribuito su due piani fuori terra, lasciato in
completo abbandono, in uno stato di manutenzione pessimo e
completamente da ristrutturare; il fabbricato oltre a necessitare di
un rifacimento totale delle finiture deve essere anche risanato
strutturalmente, come del resto è possibile facilmente vedere
anche dalla documentazione fotografica (Allegati nn. 8.4c –
8.4d).
Il fabbricato, sia per la fitta vegetazione che lo circonda che per
le precarie condizioni che lo rendono pericolante, non è del tutto
visitabile; da quanto potuto vedere sul posto l'edificio è formato
da un piano terra destinato a magazzino o locali di deposito, con
latrina esterna; il piano primo, accessibile da scala esterna ad
unica rampa, comprendeva l'abitazione del complesso rurale.
- **Fabbricato B** posto verso mare - mappale 42/parte –
L'edificio si presenta nelle stesse condizioni manutentive del

precedente fabbricato A:

Il fabbricato comprende piano terra che era adibito stalla o magazzino con porticato all'esterno e piano primo destinato a seccatoio o magazzino con altro porticato sovrastante il primo (Allegato n. 8.4e);

- **Fabbricato C** - mappale 311 -

Fabbricato rurale in muratura su unico piano che era destinato al deposito di attrezzi agricoli, formato da due ambienti di altezza interna media di circa ml 4,50 (Allegato n. 8.4f).

Una grande apertura dotata di saracinesca metallica permette l'accesso ai mezzi agricoli;

Finiture:

- Tetto a capanna con manto di copertura in tegole di cotto
- Infissi in legno
- Pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco
- Pavimento interno in battuto di cis

Lo stato di manutenzione del fabbricato è da ritenersi mediocre: l'edificio necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per essere riportato in uno stato di normalità.

Sul posto sono state rilevate un manufatto precario semidistrutto formato da struttura in tubi tipo Innocenti e lamiere sagomate; il manufatto è risultato realizzato abusivamente, non sanato e non sanabile, pertanto, considerato anche lo scarso valore dello stesso se ne prevede la demolizione e non si considera nella valutazione.

Sulla mappa catastale è riportato un piccolo edificio, che dovrebbe essere il terzo fabbricato del mappale 42, e che sul posto non è stato rilevato; con molta probabilità è stato demolito.

Occupazione - I terreni ed i fabbricati non sono occupati.

Destinazione urbanistica.

I terreni, secondo il vigente Piano regolatore Generale del Comune di Sarzana - 1994 (Adozione: D.C.C. 20/02/94 n. 29 - Approvazione: D.P.G.R. 11/03/90 n. 91

- Elaborati grafici e normativi adeguati ai contenuti del D.P.G.R. n. 91 del 11/03/1990 recepiti con deliberazione del C.C. n. 40 del 08/04/1998) sono così destinati come segue (Allegato n. 8.6).

A - La porzione censita al NCT al foglio 30 mappali 160, 363, 364, 375, 377 è ubicato in zona urbanistica "COL b IDS IS MA area agricola di piano con insediamenti sparsi e insediamenti diffusi serre - mantenimento" disciplinati dalla art 194 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (Allegato n. 8.6b) e dall'art 37 delle NTA relativo alle "Aree agricole e forestali" per il quale è anche consentita la costruzione, oltre agli annessi agricoli, di fabbricati residenziali strettamente connessi all'attività agricola, con una superficie fondiaria minima, dietro approvazione di un Piano di Utilizzo Aziendale e previa sottoscrizione di apposite convenzioni o atti d'obbligo unilaterali di durata non inferiore a quindici (15) anni in cui i concessionari prestino garanzie per l'effettuazione degli interventi sul fondo e per la sua utilizzazione secondo quanto previsto dai Piani pluriennali di utilizzazione aziendale, ove necessari, per rendere effettiva la capacità produttiva considerata ai fini dell'ammissibilità dell'intervento edificatorio e si impegnino per sé, e per i loro aventi causa a non modificare la destinazione d'uso delle costruzioni, a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi agricoli.

Inoltre il lotto è interessato dai seguenti vincoli:

- Vincolo aeroportuale
- Fascia di rispetto stradale
- Il lotto secondo il "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Magra" redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Magra ricade sulla tavola 4 del piano in parte in "Area a pericolosità idraulica molto elevata - aree inondabili con Tr= 30 anni" ed in parte in "Area a pericolosità idraulica media - area inondabili Tr=200 anni", mentre sulla tavola 5 del piano in parte in ambito "PI3B - Aree inondabili per T=200 anni a minore pericolosità relativa" disciplinate dall'art 17, 18 e 19 delle Norme di Attuazione del piano; in sintesi sono consentite anche nuove costruzioni comunque con parere preventivo del Comitato tecnico di bacino.

B - La porzione censita al NCT al foglio 30 mappali 42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311, 161, è ubicato in zona urbanistica "COL b IS CE area agricola di piano con insediamenti sparsi - conservazione" disciplinati dalla art 202 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG

(allegato n. 8.6b) per il quale gli interventi devono essere rivolti al mantenimento e valorizzazione degli insediamenti agricoli, non è consentito costruire nuovi edifici, è consentito il recupero degli edifici esistenti con mantenimento dei caratteri rurali;

gli fabbricati esistenti sono classificati tra gli edifici "MT - manufatti emergenti a preminenza di valore testimoniale" disciplinati dalla art. 30 comma 4 delle NTA del PRG

Inoltre il lotto è interessato dai seguenti vincoli:

- Vincolo aeroportuale
- Fascia di rispetto stradale
- Il lotto secondo il "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Magra" redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Magra ricade sulla tavola 4 del piano in "Area a pericolosità idraulica molto elevata - aree inondabili con Tr= 30 anni", mentre sulla tavola 5 del piano in parte in ambito "Fascia di rispetto fluviale" disciplinate dall'art. 17, 18 e 19 delle Norme di Attuazione del piano; in sintesi non sono consentite anche nuove costruzioni e comunque con parere preventivo del Comitato tecnico di bacino.

Conformità urbanistica dei fabbricati

I fabbricati presenti sul lotto ed identificati dal mappale n. 42, sono edifici di vecchia costruzione, realizzati prima del 01/09/1967, ad eccezione della cantina di cui al mappale 311 che era stata edificata in virtù della licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Sarzana in data 25/07/1969 pratica n. 149/69, come dichiarato dai venditori sull'atto di provenienza Notaio Dario Dalle Luche del 17/10/1988 rep. 33985/9893.

Dalla visura presso gli uffici edilizia privata del Comune di Sarzana, relativamente all'area in oggetto risulta inoltrata una richiesta di parere preliminare per la realizzazione del seguente progetto:

- 1- Progetto preliminare per intervento di recupero e ristrutturazione degli edifici agricoli all'interno di un fondo agricolo con

potenzialità agrituristica.

La Giunta Comunale del Comune di Sarzana non ha ritenuto di proseguire con l'iter della pratica in quanto l'intervento proposto risulta in contrasto con la normativa dell'Autorità di Bacino del Fiume Magra e con altre normative comunali.

Provenienza -

- I diritti di piena proprietà su fabbricato e terreni in Comune di Sarzana censiti al NCT al foglio 30 mappali 160, 363, 364, 375, 377 e 379 sono pervenuti alla società [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di rogito Notaio Dario Dalle Luche del 28/05/1993 rep. 41697/12736, trascritto il 16/06/1993 al n. 1360 di particolare.

- I diritti di piena proprietà su fabbricato e terreni in Comune di Sarzana censiti al NCT al foglio 30 mappali 42, 44, 45, 253, 252, 254, 255, 311 e 161 sono pervenuti alla società [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di rogito Notaio Dario Dalle Luche del 17/10/1988 rep. 33985/9893, trascritto il 28/10/1988 al n. 2506 di particolare.

- I diritti su tutti i beni in comune di Sarzana sono stati trasferiti dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di atto di "fusione di società per incorporazione" Notaio Fratti Carlo del 23/12/2005 rep. 1536, trascritto il 23/01/2006 al n. 205 di particolare

Dati tecnici dell'unità'.

Foglio	Mappale	PARAMETRO	DESTINAZIONE	DIMENSIONE	
30	160	Superficie	Terreno	mq	1.951
30	363	Superficie	Terreno	mq	14.740
30	364	Superficie	Terreno	mq	9.120
30	375	Superficie	Terreno	mq	225
30	377	Superficie	Terreno	mq	1.769
30	379	Superficie	Terreno	mq	1.646
Superficie totale terreni lotto 8				mq	29.451
30	42	Superficie	Fabbricale-terreno	mq	1.050
30	44	Superficie	Terreno	mq	4.160
30	45	Superficie	Terreno	mq	8.630
30	252	Superficie	Terreno	mq	6.125
30	253	Superficie	Terreno	mq	1.170
30	254	Superficie	Terreno	mq	1.570
30	255	Superficie	Terreno	mq	5.000
30	311	Superficie	Fabbricato rurale	mq	75
30	161	Superficie	Terreno	mq	2.070
Superficie totale terreni lotto 9				mq	29.850
SUPERFICIE TOTALE DEI TERRENI				mq	59.301

FABBRICATI RURALI

Fabbricato A	Superficie lorda	Magazz. abitazione	mq	187,00
Fabbricato B	Superficie lorda	Stalla-magazzino	mq	115,00
	Superficie	Porticato	mq	50,00
Fabbricato C	Superficie lorda	Deposito attrezzi	mq	63,00

Valutazione dell'immobile n.8

Terreno contraddistinto al NCT ai foglio 30 mappali 160, 363, 364, 375, 377, 379

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno agricolo		mq 29.451	€ 11,00	€ 323.961,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 323.961,00

Valutazione dell'immobile n.9

Via Marina Vecchia n. 4 int.12 54100 Massa
 Telefono 0585 488208 Fax 0585 042382
 e-mail marcobondielli@fastwebnet.it
 c.f. BNDMRC62P10F023B - P.IVA 00468530456

Arch. Marco Bondielli

Terreno e fabbricati rurali al foglio 30 mappali 42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311, 161

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno agricolo		mq 29,850	€ 10,00	= € 298.500,00
Sup. Lorda	Fabbr. Rurale A	Terra-1	mq 187,00	€ 600,00	= € 112.200,00
Sup. Lorda	Fabbr. Rurale B	Terra-2	mq 115,00	€ 500,00	= € 57.500,00
Superficie	Porticato	Terra-3	mq 50,00	€ 200,00	= € 10.000,00
Sup. Lorda	Fabbr. Rurale C	Terra	mq 63,00	€ 600,00	= € 37.800,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 516.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI

BENE IMMOBILE	VALORE DELL'IMMOBILE
Immobile 1 Fondo commerciale Via P. Tacca Comune di Massa fg 95 mapp. 220 sub. 2 e 3	€ 264.000,00
Immobile 2 Terreno loc Ricortola Via Trento Comune di Massa fg 134 mapp. 6, 7, 30 e 31	€ 282.000,00
Immobile 3 Terreno Loc Mirteto Via Polveriera Comune di Massa fg 49 mapp. 282 e 283, fg 58 mapp. 74	€ 33.620,00
Immobile 4 Terreni in loc. Altagnana e Cupido Comune di Massa fg 54 mapp. 408, 860 e 1486, fg 84 mapp. 1067	€ 45.904,00
Immobile 5 Fabbricato residenziale ed area pertinenziale Comune di Montignoso fg 12 mappali 35, 36, 37, 38, 39, 87 e 33	€ 215.980,00
Immobile 6 Terreni boschivi Comune di Montignoso foglio 12 mappali 314, 318 e 90	€ 353.168,00
Immobile 7 Terreni ex cava Comune di Montignoso foglio 12 mappali 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 146	€ 376.976,00
Immobile 8 Terreni Comune di Sarzana fg 30 mapp. 160, 363, 364, 375, 377, 379	€ 323.961,00
Immobile 9 Terreni e fabbricati rurali Comune di Sarzana fg 30 mapp. 161, 42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311	€ 516.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI	€ 2.411.609,00

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In caso di vendita dei beni periziati, in considerazione le caratteristiche degli immobili, della collocazione territoriale, dello stato di fatto e di diritto, il C.T.U. consiglia di porre in vendita gli immobili in sei lotti separati come già precedentemente formati, ai prezzi arrotondati indicati a margine, ritenendo che tale soluzione massimizzi gli utili in caso di vendita, rendendo oltremodo più appetibili i beni sul mercato immobiliare.

Lotto n. 1 - Fondo commerciale in Comune di Massa Via Pietro Tacca n. 2 , al piano terra, formato da due unità immobiliari, censite al NCEU al foglio 95 mappale 220 subalterni 2 e 3

€ 264.000,00

Lotto n. 2 - Terreno di complessivi mq 4.700 in Comune di Massa località Ricortola Via Trento, censito al NCT al foglio 134 mappali 6, 7, 30 e 31

€ 282.000,00

Lotto n. 3 - Terreni di complessivi mq 1681 in Comune di Massa località Mirteto Via Polveriera, censito al NCT al foglio 49 mappali 282 e 283, foglio 58 mappale 74.

€ 33.600,00

Lotto n. 4 - Terreni in Comune di Massa per complessivi mq 5140 posti in zona montana nei pressi della località Altagnana , censiti al NCT al foglio 54 mappali 408, 860 e 1486, ed altro terreno posto in località Cupido foglio 84 mappale 1067

€ 45.900,00

Lotto n. 5 - Terreno in Comune di Montignoso Via Pe Di Monte di complessivi mq 7.599, con sovrastante fabbricato residenziale monofamiliare, posti in adiacenza a, censiti al NCEU al foglio 12 mappale 153, ed al NCT al foglio 12 mappali, 33, 35, 36, 37, 87 (la porzione del mappale 33 interposto tra la strada Via Pe Di Monte e i mappali 40, 42 e 43 è gravata di diritto di passo e d'uso a favore dei terreni censiti al NCT al foglio 12 mappali 146, 40, 42, 43, 45 e 46)

€ 216.000,00

Lotto n. 6 - Terreno boschivo in Comune di Montignoso Via Pe Di Monte di complessivi mq 44.146, censito al NCT al foglio 12 mappali, 316, 90, 314.

€ 353.200,00

Lotto n. 7 - Terreno ex cava in Comune di Montignoso Via Pe Di Monte di complessivi mq 23.561, censiti al NCT al foglio 12 mappali 146, 42, 43, 44, 45, 46, 40, 41, con diritto d'uso e di passo sulla porzione del mappale 33 interposta tra la strada Via Pe Di Monte e i mappali 40, 42 e 43

€ 377.000,00

Il presente importo corrisponde al valore del terreno ex cava in assenza dei pregiudizi conseguenti alla presenza sul sito dei materiali inquinati che comportano l'obbligo di bonifica dell'area.

Lotto n. 8 - Appezamento di terreno in Comune di Sarzana di complessivi mq 29.451, in località San Lazzaro Via Ghiarettolo, censiti al NCT al foglio 30 mappali 160, 363, 364, 375, 377, 379

€ 324.000,00

Lotto n. 9 - Appezamento di terreno in Comune di Sarzana di complessivi mq 29.850, con sovrastanti fabbricati rurali, in località San Lazzaro Via Ghiarettolo, censiti al NCT al foglio 30 mappali 161, 42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311

€ 516.000,00

FORMALITA' ISCRITTE

Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, relativamente ai beni in perizia, risultano iscritte le seguenti Formalità:

- Ipoteca volontaria di € 450.000.000 a favore della [REDACTED] [REDACTED] Iscrizione del 29/05/1997 al n. 562 di particolare, sul bene in Massa Via Pietro Tacca n. 2 foglio 95 mappale 220 subalterni 2 e 3.
- Ipoteca giudiziale di € 120.000,00 a favore di [REDACTED] Spa, Iscrizione del 20/12/2007 al n. 3472 di particolare, sui beni in Massa loc Altagnana foglio 54 mappali 1486, 408 e 860.
- Pignoramento a favore di [REDACTED] trascrizione del 29/07/2008 al n. 5367 di particolare, sui beni in Massa loc Altagnana foglio 54 mappali 1486, 408 e 860.
- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore di Concordato Preventivo [REDACTED] trascrizione del 09/03/2010 al n. 1548 di particolare.

FORMALITA' ISCRITTE

Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di La Spezia Sezione distaccata di Sarzana, relativamente ai beni in perizia, risultano iscritte

le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria di £ 975.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa, Iscrizione del 07/12/2007 al n. 1069 di particolare, in rinnovazione dell'iscrizione 11/10/1994 n. 429 di particolare, sui beni in Sarzana censiti al NCT al foglio 30 mappali 160, 363, 364, 375, 377, 379, 161, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311.

Decreto ammissione a Concordato preventivo a favore di Concordato Preventivo [REDACTED] trascrizione del 02/02/2010 n. 190 di particolare.

* * * * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa

Il C.T.U

Arch. Marco Bondielli

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Fallimento: [REDACTED]
Giudice Delegato: Dott. Gianpaolo Fabrizzi
Curatore Fallimentare: Dott. Cesare Lattanzi

RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI “Integrazione Maggio 2015”

**Riformulazione dei lotti 5 e 7 e rivalutazione degli stessi
Beni in Comune di Montignoso**

La presente relazione peritale è ad integrazione della precedente relazione C.T.U., redatta dal Sottoscritto, e depositata presso la cancelleria Fallimenti del Tribunale di Massa in Data 19/03/2010.

Alla luce di intervenuto provvedimento di sequestro preventivo su alcune porzioni di terreno già stimati con la già citata relazione, al fine di agevolare la vendita del bene identificato al lotto n. 5, si chiede al sottoscritto di provvedere alla riformulazione del lotto di vendita con esclusione delle porzione di terreno colpite dalla formalità di cui sopra; si chiede inoltre di procedere alla revisione dei valori di stima.

Il Giudice Delegato al Fallimento [REDACTED] in data 18/12/2014, nominava C.T.U. il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12;

o o o o o

Premessa:

Gli immobili rilevati e stimati con la precedente **relazione CTU depositata in data 19/03/2010** comprendevano, tra l'altro, i seguenti beni immobili in Comune di Montignoso:

Appezzamenti di terreno per complessivi mq 75.306, comprendente ex cava, fabbricato residenziale

monofamiliare e n. 2 piccoli fabbricati rurali, posti in adiacenza a Via Pe Di Monte, censiti al NCEU al foglio 12 mappale 153, ed al NCT al foglio 12 mappali, 33, 35, 36, 37, 87, 146, 42, 43, 44, 45, 46, 40, 41, 316, 90, 314.

Nello svolgimento della relazione il CTU, riguardo ai beni situati nel Comune di Montignoso, ha formato tre lotti di vendita così composti:

Lotto n. 5 - Terreno in Comune di Montignoso Via Pe Di Monte di complessivi mq 7.599, con sovrastante fabbricato residenziale monofamiliare, posti in adiacenza a, censiti al NCEU al foglio 12 mappale 153, ed al NCT al foglio 12 mappali, 33, 35, 36, 37, 87 (la porzione del mappale 33 interposto tra la strada Via Pe Di Monte e i mappali 40, 42 e 43 è gravata di diritto di passo e d'uso a favore dei terreni censiti al NCT al foglio 12 mappali 146, 40, 42, 43, 45 e 46)

Lotto n. 6 - Terreno boschivo in Comune di Montignoso Via Pe Di Monte di complessivi mq 44.146, censito al NCT al foglio 12 mappali, 316, 90, 314.

Lotto n. 7 - Terreno ex cava in Comune di Montignoso Via Pe Di Monte di complessivi mq 23.561, censiti al NCT al foglio 12 mappali 146, 42, 43, 44, 45, 46, 40, 41, con diritto d'uso e di passo sulla porzione del mappale 33 interposta tra la strada Via Pe Di Monte e i mappali 40, 42 e 43

Con notizia di reato del Corpo Forestale dello Stato, la Procura della Repubblica del Tribunale di Massa iscriveva procedimento generale n. 2481/2008 contro [REDACTED]

La Polizia Giudiziaria trasmetteva in allegato alla notifica del provvedimento, "**verbale di sequestro preventivo ex art. 354 cpp**" dell'area in comune di Montignoso contraddistinta in catasto al foglio 12 mappali 33, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 e altri

L'autorità giudiziaria ritenuta la sussistenza dell'ipotesi di reato di cui all'art. 256 comma 4 DL 152 del 2006, convalidava il sequestro penale.

In data 08/05/2003 il Corpo Forestale Dello Stato trasmetteva al Comune di Montignoso il "**Decreto Penale di Condanna**" (Allegato n. 8) emesso dal Giudice Dr Laghezza del Tribunale di Massa, esecutivo il 02/10/2012, nei confronti di [REDACTED] in qualità di soci e amministratori della società [REDACTED]

Il decreto, oltre a condannare i suddetti, "**Dispone la restituzione agli aventi diritto a condizione che la stessa sia preventivamente bonificata** sotto il controllo del Comando di Massa del Corpo Forestale dello Stato, dell'area in sequestro; Visto lart. 31 comma 9 DPR n. 380/200 (già art. 7 u.c. L. 47/85) Ordina la demolizione delle opere abusive indicate al corpo c) dell'imputazione, a spese degli imputati;

Per quanto sopra, nell'interesse della procedura, al fine di rendere più agevole la commercializzazione dei beni immobili stimati, si è convenuto che, "segnatamente il lotto n. 5 dei beni di pertinenza della società, nel quale era stato fatto confluire un mappale ad oggi colpito da provvedimento di sequestro preventivo, al fine di agevolare la vendita dei restanti mappali, comunque facenti parte del medesimo lotto, si ritiene che sia opportuno provvedere allo scorporo dell'immobile colpito da sequestro preventivo ed inserirlo in altro lotto ricomprendente altri mappali attigui, anch'essi nelle medesime condizioni di indisponibilità giuridica"

Per liberare il lotto 5 dalla porzione di terreno posto sotto sequestro, ovvero il già citato mappale 33, si riforma il lotto, che chiameremo **5bis**, trasferendo detta porzione di terreno nella consistenza del lotto 7 che comprende gli altri terreni posti sotto sequestro; il nuovo lotto derivato sarà chiamato **7 bis**.

Ai lotti così modificati saranno attribuiti dei nuovi valori riferiti alle attuali valutazioni di mercato.

BENE IMMOBILE N. 5Bis

Dati catastali -

NCEU. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Montignoso (Allegato n. 3).

Beni intestati alla ditta: "████████████████████" per i diritti di piena proprietà

- foglio 12 mappale **153**, zc 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 406,71

Al NCT la particella è censita come ente urbano di mq 73.

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 2653 del 06/12/1976 (Planimetria non conforme allo stato di fatto) (Allegato n. .4)

NCT. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Montignoso (Allegato n. 3).

Beni intestati alla ditta: "████████████████████" per i diritti di piena proprietà

- foglio 12 mappale **35**, qualità pascolo, classe U, superficie mq 2.555, RD € 0,13, RA € 0,40
- foglio 12 mappale **36**, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 600, RD € 2,17, RA € 1,70
- foglio 12 mappale **37**, qualità pascolo, classe U, superficie mq 274, RD € 0,01, RA € 0,04
- foglio 12 mappale **87**, qualità fabbricato rurale, superficie mq 16

Descrizione del bene

Il bene immobile, identificato dal nuovo lotto 5bis, comprende un appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato residenziale monofamiliare, situato in Comune di Montignoso Via Pe di Monte, nei pressi della cava denominata "Cava Tassara" di stessa proprietà

Il lotto di terreno è accessibile dalla strada Via Pe di Monte attraverso una rampa che nel tratto iniziale transita in un terreno di terzi e parte all'interno del mappale 33 che andrà a formare l'altro lotto che chiameremo 7bis.

Il fabbricato è di vecchia costruzione, ad un solo piano fuori terra, con struttura in muratura ed in uno stato di manutenzione pessimo; l'edificio necessita di un intervento di ristrutturazione, che comprenderebbe anche un risanamento statico, per essere riportato in una condizione di normale abitabilità (Vedi foto allegati nn. 6a e 6b) .

Non è stato possibile visionare il fabbricato all'interno in quanto chiuso; la vista dell'edificio dall'esterno e la documentazione in ns possesso, ci consentono comunque di periziare il bene, pertanto si prosegue con la valutazione.

In adiacenza al fabbricato è stata rilevata una struttura precaria con struttura di ferro rivestita di lamiera che si è rivelata costruita abusivamente; trattandosi di porzione illegittima e di scarso valore se ne prevede la demolizione e si esclude dalla valutazione (Allegato n. 5). Inoltre si segnala la demolizione di un corpo in muratura che era posto sul retro dell'edificio; anche in questo caso detta porzione, che rientra all'interno della parte precaria realizzata abusivamente si esclude dalla valutazione e se ne prevede la demolizione.

Dalla visura della planimetria catastale (Allegato n. 4) si apprende che il fabbricato all'interno è formato da ingresso, camera, piccola sala e zona e ripostiglio con ingresso dall'esterno.

Il terreno pertinenziale è formato da una parte piana attorno al fabbricato rialzata rispetto alla strada ed una parte più scoscesa posta verso monte; il lotto si presenta incolto, coperto da una folta

vegetazione spontanea ed in stato di completo abbandono, tanto da essere inaccessibile.

Occupazione: Il bene immobile è libero

Conformità urbanistica del bene: Il fabbricato di cui al mappale 153 del foglio 12 è stato realizzato prima del 01/09/1967, come dichiarato sull'atto di provenienza Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 19/02/1999 rep. 24973.

Dalla Visione della planimetria catastale prot 2653 dell'anno 1975 (Allegato 4) si vede quale era la consistenza del fabbricato in quell'anno.

Sulla planimetria allegata alla perizia (Allegato n. 5 – ingrandimento planimetria catastale) sono stati evidenziati gli abusi rilevati : porzione di fabbricato demolita (colorazione verde) e ampliamento del fabbricato con struttura precaria costituita da montanti in ferro e lamiera.

Le porzioni realizzate abusivamente, alla luce delle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, non possono essere sanati e, visto anche il loro scarso valore commerciale, se ne prevede la demolizione, mantenendo in essere le sole parti realizzate prima dell'anno 1967.

Si precisa che l'immobile essendo stato realizzato prima dell'anno 1967 è trasferibile, ma si deve dire che dall'indagine effettuata presso il Comune di Montignoso non si sono rintracciati titoli edilizi che hanno autorizzato l'edificazione del fabbricato.

Riguardo alla destinazione urbanistica dei terreni, secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Montignoso ricadono:

- parte in "E2-Aree prevalentemente boscate di valore paesaggistico
- parte in "E4-Aree agricole storiche di valore paesistico ambientale

Dati tecnici dell'unita'.

Foglio	Mappale	PARAMETRO	DESTINAZIONE	DIMENSIONE	
12	153	Superficie lorda	Abitazione	mq	54,00
		Superficie lorda	Ripostiglio	mq	13,00
12	35	Superficie	Terreno pertinenziale abitazione	mq	2.555
12	36	Superficie	Terreno pertinenziale abitazione	mq	600
12	37	Superficie	Terreno pertinenziale abitazione	mq	274
12	87	Superficie	Fabbr Rurale pertinenziale abitaz	mq	16
Superficie totale dei terreni pertinenziali all'abitazione				mq	3.445

Valutazione dell'immobile n.5bis

Fabbricato residenziale ed area pertinenziale fg 12 mappali 153, 35 , 36, 37 , 38, 87

Considerazione sulla commerciabilità del bene – La precedente stima del bene, elaborata dal sottoscritto, risale all'anno 2010. Il curatore fallimentare chiede che oltre alla formazione del nuovo lotto si provveda ad un aggiornamento del valore del bene. A tale proposito si consideri quanto segue:

- nell'anno 2010, nell'interesse della procedura, si è preferito attribuire il valore più alto nella forbice dei valori; questo per non svendere il patrimonio disponibile (si è pensato che sarebbe stato meglio partire con valutazioni leggermente più alte... nel caso non vi fosse stato un interesse del mercato saremmo sempre stati in tempo a svalutare i beni)
- la nota crisi finanziaria dell'anno 2008 ha avuto effetti negativi anche in campo immobiliare ed in maniera sempre più crescente negli anni a seguire; anche negli ultimi anni il valore degli immobili è ulteriormente sceso anche per la stagnazione del mercato.
- Se l'immobile fino ad oggi non è stato venduto è ragionevole pensare ad un abbassamento del valore di vendita.
- Lo stato di abbandono in cui versa il terreno circostante ed il fabbricato ha generato un ulteriore peggioramento dello stato di manutenzione del bene stesso con le comprensibili difficoltà nella alienazione.

La nuova valutazione tiene conto di quanto sopra; si è effettuato una nuova indagine di mercato per attribuire i nuovi valori unitari.

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Fabbr. Rurale	Terra	mq 54,00	X € 650,00	= € 35.100,00
Sup. Lorda	Fabbr. Rurale	Terra	mq 13,00	X € 350,00	= € 4.550,00
Superficie	Terreno pertinenz		mq 3.455	X € 10,00	= € 34.550,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 74.200,00

BENE IMMOBILE N. 7Bis

Dati catastali -

NCEU. Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio, Comune di Montignoso (Allegato n. 3).

NCT - Beni intestati alla ditta: [REDACTED]

per i diritti di piena proprietà

- foglio 12 mappale **33**, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 4,154, RD € 15,02, RA € 11,80
- foglio 12 mappale **146**, qualità pascolo, classe U, superficie mq 15,630, RD € 0,81, RA € 2,42
- foglio 12 mappale **42**, qualità incolto prod, classe U, superficie mq 1.549, RD € 0,24, RA € 0,08
- foglio 12 mappale **43**, qualità incolto prod, classe U, superficie mq 1.103, RD € 0,17, RA € 11,80
- foglio 12 mappale **44**, qualità pascolo, classe U, superficie mq 501, RD € 0,03, RA € 0,08
- foglio 12 mappale **45**, qualità pascolo, classe U, superficie mq 1.932, RD € 0,10, RA € 0,30
- foglio 12 mappale **46**, qualità incolto prod, classe U, superficie mq 1.452, RD € 0,22, RA € 0,07
- foglio 12 mappale **40**, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 787, RD € 2,85, RA € 2,24
- foglio 12 mappale **41**, qualità pascolo, classe U, superficie mq 607, RD € 0,03, RA € 0,09

Lotto di terreno in Comune di Montignoso Via Pe di Monte, cava inattiva denominata "Cava Tassara" nella quale si estraeva materiale da trasformare in inerti per l'edilizia (Allegato n. 2).

Si accede al lotto da Via Pe di Monte, attraverso una strada che si sviluppa all'interno della proprietà e sale rispetto alla strada comunale per sfociare in un piazzale posto al centro del fronte di cava, una sorta di anfiteatro roccioso, delimitato verso monte dalle pareti in forte pendenza che sono state interessate dalle ultime escavazioni effettuate (Allegati 7a - 7b).

Sul posto vi sono ancora le tracce di una attività di produzione di

stabilizzato utilizzato in edilizia; sono presenti attrezzature (nastri trasportatori, magli, silos) per la frantumazione delle pietre, la cernita, suddivisione del materiale in varie pezzature e il carico.

Inoltre sono stati rilevati nell'area di cava tre fabbricati di carattere precario connessi alle lavorazioni:

- un box ad uso spogliatoio con servizio igienico, tettoia e sovrastante vano ad uso magazzino
- manufatto in ferro e lamiera all'interno del quale era collocato il gruppo elettrogeno
- manufatto precario che conteneva il gruppo vaglio e lavaggio inerti

I fabbricati sono stati realizzati abusivamente; tenuto conto che al momento non vi sono i presupposti urbanistici per richiedere la sanatoria edilizia e trattandosi di fabbricati precari di scarso valore economico, si prevede la demolizione degli stessi, quindi non si considerano nella valutazione.

Una striscia di terreno, della larghezza di ml 4, escluse le scarpate necessarie alla realizzazione della strada, saranno gravate da diritto di passo a piedi e con autoveicoli per dare accesso dalla strada Via Pe di Monte al terreno con sovrastante abitazione di cui al lotto n. 5bis (foglio 12 mappali 153, 35, 36, 87, 37); la rampa di accesso al terreno non potrà avere una pendenza superiore al 15%.

La cava faceva parte di un compendio immobiliare più ampio che era di proprietà della ██████████ che vi ha svolto attività sino al 1989.

Fino a quell'anno il sito è stato investito da una intensa attività di coltivazione per estrarne materiale inerte che veniva lavorato e impegnato soprattutto in edilizia.

Come di consuetudine a quel tempo, il processo di escavazione è avvenuto senza un preciso piano di coltivazione, che avrebbe sviluppato il cantiere nel rispetto delle norme di sicurezza, oltre ad

indirizzare il sito verso un graduale recupero ambientale.

I fronti di cava sono stati sviluppati senza le necessarie gradonate, lasciando massi e materiale terroso alla sommità e lungo le pareti, provocando una situazione di notevole rischio per le persone che si trovavano nell'area di coltivazione.

Permane una situazione di effettivo pericolo di caduta massi che rende inagibile le zone sottostanti o nelle immediate vicinanze delle pareti rocciose. Percolosità che tra l'altro risulta dalla carte geologiche di indagine dei piani attuativi o dal PAI (Piano di assetto Idrogeologico) che classifica l'area PFME (pericolosità geomorfologica molto elevata) (Allegato n. 12)

La società [REDACTED] acquista la proprietà della cava nell'anno 1999.

Il sito presenta due ordini di problemi, il primo legato al pericolo di caduta massi o frane in prossimità dei fronti di cava e già descritto in precedenza, il secondo riguarda la presenza di sostanze inquinanti rilevate da indagini geologiche.

Esemplificativo a questo proposito è il rapporto che l'ARPAT redige dopo l'accertamento del 29/07/2008 (Allegato n. 11)

Nell'anno 2001 viene predisposto un progetto di bonifica che comprende l'area oggetto di stima ed altre due aree di proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

Nell'area di proprietà [REDACTED] vengono individuate le seguenti categorie di intervento:

- 1- Messa in sicurezza dei fronti di cava consistente nell'asportazione di materiale a formare gradoni degradanti verso il centro della cava.
- 2- Bonifica del materiale inquinato, consistente nella movimentazione delle terre, selezione e smaltimento del materiale inquinato;

Dalla relazione di progetto redatta dalla società incaricata [REDACTED]

Spa risulta che dai rilievi topografici i volumi di materiale giacente da bonificare ammontano a circa 45-50.000 mc; si ipotizza che di questi il materiale inquinato da conferire ad impianto di recupero è circa il 40% del totale corrispondente a 18.000 – 20.000 mc.

- 3- Ripristino ambientale del sito, con rimodellazione delle superfici utilizzando sia il materiale che si trova già in loco che rientra nei limiti di legge che nuove terre fertili necessarie all'attecchimento delle essenze arboree da impiantare.

Occupazione – I terreni non sono occupati.

Destinazione urbanistica. Il terreno secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montignoso è ubicato nelle seguenti zone urbanistiche:

- La parte del lotto all'incirca corrispondente al fabbricato residenziale (mappale 153) con relative aree di pertinenza è ubicato in zona urbanistica **“E4 Aree agricole storiche di valore paesistico e ambientale”** ;
in sintesi, in tali zone sono negate le trasformazioni morfologiche ed ambientali, le nuove costruzioni, mentre è ammesso il recupero delle costruzioni esistenti e le attività agricole (nel dettaglio si vedano le norme tecniche di attuazione - art. 65 – Allegato 9c))
- La parte del lotto all'incirca corrispondente ai terreni boschivi individuati dai mappali 316 e 314, è ubicato in zona urbanistica **“E2 Aree prevalentemente boscate di valore paesistico e ambientale”** ;
in sintesi, in tali zone sono negate le trasformazioni morfologiche ed ambientali, le nuove costruzioni, mentre è ammesso il recupero delle costruzioni esistenti ed è previsto il mantenimento delle aree boscate (nel dettaglio si vedano le norme tecniche di attuazione – art 63 – Allegato n. 9b)
- La parte del lotto all'incirca corrispondente alla zona in cui vi sono state svolte attività di escavazione, mappali 146, 46, 45 ed altri, è ubicato in zona urbanistica **“RA1 Aree di recupero ambientale”** ;
tali zone comprendono le aree degradate in conseguenza dell'intervento antropico, per le quali è previsto, ove possibile, il ripristino dei caratteri

strutturali, dell'aspetto morfologico e le destinazioni d'uso delle aree in questione precedenti al fenomeno di degrado;

Tali aree dovranno essere assoggettate ad un progetto di recupero ambientale, esteso all'intera superficie interessata, specificatamente mirato alla eliminazione della particolare situazione di degrado e facendo ricorso ad un insieme coordinato ed integrato di interventi (sbancamenti, opere di contenimento e consolidamento, regimazione delle acque, ripristino agroforestale, ricoprimenti, rimboschimenti con criteri naturalistici, ricostruzione degli assetti funzionali) (nel dettaglio si vedano le norme tecniche di attuazione – art 69 – Allegato n. 9d)

Vincoli urbanistici:

- Vincolo idrogeologico
- Vincolo PAI – La parte del lotto corrispondente alla cava , e la zona di altra proprietà che sta al di sopra dell'abitazione, sul Piano di assetto Idrogeologico (Legge n. 183/1989 – Legge n. 267/1998 – Legge n. 365/2000) è classificata area PFME (pericolosità geomorfologica molto elevata)
Gli interventi edilizi in tali aree sono disciplinati dall'art. 13 delle Norme di Piano (allegato n. 12)

Titoli autorizzativi comunali

- 1- L'area di proprietà [redacted] era compreso in un progetto d'area generale di bonifica che comprendeva altri due lotti di diversa proprietà, progetto autorizzato con Determinazione dell'Ufficio Ambiente n. 7045 del 31/12/2005 "Autorizzazione all'esecuzione di lavori di bonifica e ripristino ambientale del sito ex Tassara per il lotto della ditta [redacted] Snc"; Con questo atto sono stati approvati dall'Amministrazione comunale di Montignoso i lavori di ripristino ambientale della ex cava in variante alla determina n. 7050 del 7/5/2002 (Allegato n. 10a).
Per gli altri due lotti il progetto è stato eseguito, mentre per la parte della ditta [redacted] non ha avuto attuazione e la autorizzazione n. 7045 del 31/12/2005 è scaduta il 31/12/2006.
Su quest'ultima autorizzazione è annotato che la soc [redacted] [redacted] aveva stipulato due polizze fideiussorie con la Vittoria Assicurazioni
- 2- Autorizzazione n. 34 del 07/01/2000 "provvisoriamente per 6 mesi.....allo svolgimento dell'attività insalubre di prima classe consistente nel recupero di rifiuti inerti da demolizioni a mezzo di impianto mobile di frantumazione e vagliatura" (Allegato n. 10c).
L'autorizzazione ha avuto i seguenti rinnovi
 - Autorizzazione n. 35 del 05/07/2000
 - Autorizzazione n. 36 del 08/01/2001
 - Autorizzazione n. 37 del 07/07/2001
 - Autorizzazione n. 38 del 01/08/2001
 - Autorizzazione n. 39 del 08/05/2002

Quindi l'ultima autorizzazione è scaduta il 08/11/2002

- 3- Pratica n. 6502 del 07/08/2001
Domanda di autorizzazione edilizia in sanatoria richiesta ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale Toscana n. 52/99 per la realizzazione di tre manufatti precari di cui alla segnalazione della polizia Municipale n. 1166 del 21/01/2001 (Allegato n.11)
Pratica non evasa
Il Comune di Montignoso ad oggi non ha rilasciato la sanatoria edilizia, pertanto i tre manufatti oggetto di richiesta di sanatoria sono da ritenersi abusivi
- 4- Permesso di costruire n. 2388 del 01/03/2005
Viabilità provvisoria di accesso al cantiere da attuarsi nel contesto del progetto definitivo finalizzato alla bonifica, ripristino ambientale e reindustrializzazione della ex cava Tassara sita in Montignoso.
Il progetto non ha avuto attuazione, pertanto il permesso di costruire è scaduto

Procedimento di sequestro preventivo in atto

Con notizia di reato del Corpo Forestale dello Stato, la Procura della Repubblica del Tribunale di Massa iscriveva procedimento generale n. 2481/2008 contro [REDACTED]

La Polizia Giudiziaria trasmetteva in allegato alla notifica del provvedimento, "**verbale di sequestro preventivo ex art. 354 cpp**" dell'area in comune di Montignoso contraddistinta in catasto al foglio 12 mappali 33, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 e altri

L'autorità giudiziaria ritenuta la sussistenza dell'ipotesi di reato di cui all'art. 256 comma 4 DL 152 del 2006, convalidava il sequestro penale.

Art. 256 Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152

Attività di gestione di rifiuti non autorizzata

1. Chiunque effettua una attività di raccolta, trasporto, recupero, smaltimento, commercio ed intermediazione di rifiuti in mancanza della prescritta autorizzazione, iscrizione o comunicazione di cui agli articoli 208, 209, 210, 211, 212, 214, 215 e 216 è punito:
 - a) con la pena dell'arresto da tre mesi a un anno o con l'ammenda da duemilaseicento euro a ventiseimila euro se si tratta di rifiuti non pericolosi;
 - b) con la pena dell'arresto da sei mesi a due anni e con l'ammenda da duemilaseicento euro a ventiseimila euro se si tratta di rifiuti pericolosi.
2. Le pene di cui al comma 1 si applicano ai titolari di imprese ed ai responsabili di enti che abbandonano o depositano in modo incontrollato i rifiuti ovvero li immettono nelle acque superficiali o sotterranee in violazione del divieto di cui all'articolo 192, commi 1 e 2.
3. Chiunque realizza o gestisce una discarica non autorizzata è punito con la pena dell'arresto da sei mesi a due anni e con l'ammenda da duemilaseicento euro a ventiseimila euro. Si applica la pena dell'arresto da uno a tre anni e dell'ammenda da euro cinquemiladuecento a euro cinquantaduemila se la discarica è destinata, anche in parte, allo smaltimento di rifiuti pericolosi. Alla sentenza di condanna o alla sentenza emessa ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, consegue la confisca dell'area sulla quale è realizzata la discarica abusiva se di proprietà dell'autore o del compartecipe al reato, fatti salvi gli obblighi di bonifica o di ripristino dello stato dei luoghi.
4. Le pene di cui ai commi 1, 2 e 3 sono ridotte della metà nelle ipotesi di inosservanza delle prescrizioni contenute o richiamate nelle autorizzazioni, nonché nelle ipotesi di carenza dei requisiti e delle condizioni richiesti per le iscrizioni o comunicazioni.
5. Chiunque, in violazione del divieto di cui all'articolo 187, effettua attività non consentite di miscelazione di rifiuti, è punito con la pena di cui al comma 1, lettera b).
6. Chiunque effettua il deposito temporaneo presso il luogo di produzione di rifiuti sanitari pericolosi, con violazione delle disposizioni di cui all'articolo 227, comma 1, lettera b), è punito con la pena dell'arresto da tre mesi ad un anno o con la pena dell'ammenda da duemilaseicento euro a ventiseimila euro. Si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da duemilaseicento euro a quindicimilacinquecento euro per i quantitativi non superiori a duecento litri o quantità equivalenti.

7. Chiunque viola gli obblighi di cui agli articoli 231, commi 7, 8 e 9, 233, commi 12 e 13, e 234, comma 14, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da duecentosessanta euro a millecinquecentocinquanta euro.
8. I soggetti di cui agli articoli 233, 234, 235 e 236 che non adempiono agli obblighi di partecipazione ivi previsti sono puniti con una sanzione amministrativa pecuniaria da ottomila euro a quarantacinquemila euro, fatto comunque salvo l'obbligo di corrispondere i contributi pregressi. Sino all'adozione del decreto di cui all'articolo 234, comma 2, le sanzioni di cui al presente comma non sono applicabili ai soggetti di cui al medesimo articolo 234.
9. Le sanzioni di cui al comma 8 sono ridotte della metà nel caso di adesione effettuata entro il sessantesimo giorno dalla scadenza del termine per adempiere agli obblighi di partecipazione previsti dagli articoli 233, 234, 235 e 236.

Sul sito è stata rilevata la presenza di materiale non autorizzato, tra cui rifiuti provenienti dalle lavorazioni che la Ditta [REDACTED] [REDACTED] effettuava presso i propri cantieri (cantieri edili o stradali). In sostanza vi è stata una violazione alle autorizzazioni comunali (o la mancata attuazione dei lavori previsti dal progetto autorizzato con Determinazione dell'Ufficio Ambiente n. 7045 del 31/12/2005 "Autorizzazione all'esecuzione di lavori di bonifica e ripristino ambientale del sito ex Tassara per il lotto della ditta [REDACTED] [REDACTED], in variante alla determina n. 7050 del 7/5/2002.), superando anche il limite temporale entro il quale il materiale poteva essere conferito presso il sito.

Il dissequestro è vincolato alla esecuzione dei lavori di messa in pristino del sito, quindi alla esecuzione dei lavori di bonifica già previsti dal succitato progetto (ricordiamo che la Determinazione dell'Ufficio Ambiente n. 7045 del 31/12/2005 è scaduta il 31/12/2006)

In data 08/05/2003 il Corpo Forestale Dello Stato trasmetteva al Comune di Montignoso il "**Decreto Penale di Condanna**" (Allegato n. 8) emesso dal Giudice Dr Laghezza del Tribunale di Massa, esecutivo il 02/10/2012, nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] in qualità di soci e amministratori della società [REDACTED] & C. snc.

Il decreto, oltre a condannare i suddetti, "**Dispone la restituzione agli aventi diritto a condizione che la stessa sia preventivamente bonificata** sotto il controllo del Comando di Massa del Corpo Forestale dello Stato, dell'area in sequestro; Visto l'art. 31 comma 9 DPR n. 380/200 (già art. 7 u.c. L. 47/85) Ordina la demolizione delle opere abusive indicate al corpo c) dell'imputazione, a spese degli imputati

Possibilità di sviluppo dell'area

Tenuto conto di quanto sopra esposto possiamo affermare che:

- La destinazione di zona del Regolamento Urbanistico del Comune di Montignoso colloca l'area di cava in zona "**RA1 Aree di recupero ambientale**" per le quali è previsto per l'appunto il recupero e non sono consentite attività di escavazione; per svolgervi una qualsiasi attività dovrebbe essere cambiata la destinazione del lotto con una "variante urbanistica" che l'Amministrazione dovrebbe predisporre ed approvare.

- Si potrebbe ipotizzare un nuovo progetto di recupero e bonifica dell'area, anche redatto sulla base del precedente progetto che abbiamo citato in precedenza e scaduto il 31/12/2006 (progetto autorizzato con Determinazione dell'Ufficio Ambiente n. 7045 del 31/12/2005 "Autorizzazione all'esecuzione di lavori di bonifica e ripristino ambientale del sito ex Tassara per il lotto della ditta [REDACTED] in variante alla determina n. 7050 del 7/5/2002).

Anche se si deve puntualizzare che una nuova richiesta di autorizzazione, anche sulla base del progetto precedentemente rilasciato e poi scaduto, segue l'iter procedurale di prassi con tutti i normali passaggi previsti, e ciò che in passato è stato autorizzato non è detto che sia riconfermato nelle stesse modalità di allora.

Riguardo alla parte del progetto che riguardava la messa in sicurezza era prevista la realizzazione di gradoni degradanti verso monte, che permettevano di fatto la estrazione di nuovo materiale da destinare alla produzione di inerti.

Tale soluzione deve essere vista come una possibilità da sottoporre alla attenzione della amministrazione e certamente non come una certezza.

- Come già detto in precedenza, la zona interessata dalla coltivazione della cava, quindi la porzione individuata dai mappali 33, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 146 del foglio 12, è posta sotto sequestro preventivo dalla autorità giudiziaria; il dissequestro è vincolato alla effettiva esecuzione dei lavori di bonifica del sito sulla base di un nuovo progetto; inoltre il Piano Regionale di Bonifica delle aree inquinate (D.C.R.T. 167/93) prevede due siti da bonificare nel comune di Montignoso, uno dei quali è in località Tassara nell'area dell'ex fabbrica Dolomite.

Quanto sopra per dire che i lavori di bonifica sono un obbligo al quale i titolari attuali o futuri non posso sottrarsi, e la valutazione del bene non può non prescindere dai costi della bonifica.

Il calcolo dei costi della bonifica esula dalle competenze professionali del sottoscritto e dovrà essere svolto da un tecnico competente che, attraverso i rilievi e analisi di prassi, determini la quantità e tipologia del materiale da bonificare; successivamente, sulla base dei dati desunti, dovrà indicare le modalità di smaltimento dei rifiuti ed il costo di tale operazione.

Dati tecnici dei terreni di cui al lotto n. 7bis

12	33	Superficie	Terreno pertinenziale	mq	4.154
12	146	Superficie	Terreno cava	mq	15.630
12	42	Superficie	Terreno cava	mq	1.549
12	43	Superficie	Terreno cava	mq	1.103
12	44	Superficie	Terreno cava	mq	501
12	45	Superficie	Terreno cava	mq	1.932
12	46	Superficie	Terreno cava	mq	1.452
12	40	Superficie	Terreno cava	mq	787
12	41	Superficie	Terreno cava	mq	607
Superficie totale dei terreni destinati a cava				mq	27.715

Valutazione dell'immobile n.7bis

Terreni ex cava censiti al NCT al foglio 12 mappali 33, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46,146

Il valore come sotto calcolato è il prezzo del terreno ex cava in assenza dei pregiudizi conseguenti alla presenza sul sito dei materiali inquinati che comportano l'obbligo di bonifica dell'area.

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno pertinenz		mq 27.715	€ 14,00	€ 388.010,00
VALORE DI STIMA DEL BENE					€ 388.010,00

Provenienza -

- I diritti di piena proprietà su fabbricato e terreni in Comune di Montignoso censiti al NCEU al foglio 12 mappale 153, ed al NCT al foglio 12 mappali, 33, 35, 36, 37, 87, 146 sono pervenuti alla società [redacted] a seguito di rogito Notaio Carlo Fornaciari Chittoni del 19/02/1999 rep. 24973, trascritto il 23/02/1999 al n. 954-55 di particolare.

Si è costituita a carico del terreno mappale 33 ed a favore della residua proprietà della soc. venditrice [redacted] (foglio 16 mappale 598) servitù di passo pedonale e carraio su una striscia di terreno larga ml 4 che corre lungo tutto il confine con la strada comunale a partire dall'incrocio con l'altro ramo di strada comunale che si dirige verso mare a fino al ponte sul canale.

- I diritti di piena proprietà sui terreni in Comune di Montignoso censiti al NCT al foglio 12 mappali, 42, 43, 44, 45, 46 sono pervenuti alla

società [redacted] a seguito di rogito Notaio Carmelo La Rosa del 23/04/1999 rep. 35915, trascritto il 05/05/1999 al n. 2685 di particolare

- I diritti di piena proprietà sui terreni in Comune di Montignoso censiti al NCT al foglio 12 mappali, 40 e 41 sono pervenuti alla società [redacted] a seguito di rogito Notaio Giulio Faggioni del 24/05/2001 rep. 26973, trascritto il 01/06/2001 al n. 3341 di particolare

- I diritti di piena proprietà sui terreni in Comune di Montignoso censiti al NCT al foglio 12 mappali 90, 314 e 316 sono pervenuti alla società [redacted] a seguito di rogito Notaio Rodolfo Vigliar del 18/12/2007 rep. 80995, trascritto il 19/12/2007 al n. 9366 di particolare

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Di seguito si procede alla formazione dei nuovi (ex lotti 5 e 7), che chiameremo rispettivamente lotto 5bis e lotto 7bis

Lotto n. 5bis - Terreno in Comune di Montignoso Via Pe Di Monte di complessivi mq 3.518, con sovrastante fabbricato residenziale monofamiliare, censiti al NCEU al foglio 12 mappale 153, ed al NCT al foglio 12 mappali 35, 36, 37, 87, con diritto di passo a piedi e con autoveicoli per dare accesso al lotto dalla strada Via Pe di Monte al terreno, passo che grava su una striscia di terreno appartenente al mappale 33 assegnato al lotto 7bis, della larghezza di ml 4 escluse le scarpate necessarie alla realizzazione della strada stessa, di una pendenza della rampa non superiore al 15%.
Sono presenti parti abusive per le quali è prevista la demolizione

€ 74.200,00

Lotto n. 7bis - Terreno ex cava in Comune di Montignoso Via Pe Di Monte di complessivi mq 27.715, censiti al NCT al foglio 12 mappali 33, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 146; con diritto d'uso e di passo sulla porzione del mappale 33 interposta tra la strada Via Pe Di Monte e i mappali 40, 42 e 43; l'appezzamento di terreno di cui al mappale 33 verso nord-ovest è gravato da diritto di passo a piedi e con autoveicoli a favore del terreno con sovrastante abitazione di cui al lotto 5bis, censito all'Ufficio del Territorio al foglio 12 mappali 153, 35, 36, 87, 37; il passo, che darà accesso a detto terreno dalla strada Via Pe di Monte, dovrà

avere una larghezza di ml 4, escluse le scarpate necessarie alla realizzazione della strada, e non potrà avere una pendenza superiore al 15%.

€ 388.010,00

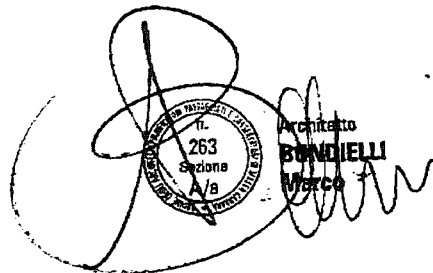
Il presente importo corrisponde al valore del terreno ex cava in assenza dei pregiudizi conseguenti alla presenza sul sito dei materiali inquinati che comportano l'obbligo di bonifica dell'area.

* * * * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa 19/05/2015

Il C.T.U.
Arch. Marco Bondielli



Architetto
BONDIELLI
Marco

Il. 263
Sezione
A/a