

**RIGHINI - DELL'AMICO
STUDIO ASSOCIATO DI DOTTORI COMMERCIALISTI**

VALUTAZIONE "BAGNO EMILIA S.r.l."

REDATTA DAL DOTT. PAOLO RIGHINI

NELL'INTERESSE DEL FALLIMENTO

CURATORE: DOTT. CESARE LATTANZI

Largo XXV Aprile 8

54033 Carrara (MS)

Tel: 0039.0585.779425

Fax: 0039.0585.757947

TRIBUNALE DI MASSA
CANCELLERIA FALLIMENTARE
DATA DEPOSITO:

12/4/2013

INDICE

Premessa	pag.	3
Documentazione acquisita e metodologia di lavoro	pag.	3
Notizie di carattere generale sulla Società	pag.	4
Lo stabilimento balneare	pag.	4
Gli effetti dell'erosione del litorale	pag.	7
La direttiva <i>Bolkestein</i> – Lo stato dell'arte	pag.	8
La valutazione dello stabilimento balneare	pag.	9
- La valutazione con il metodo comparativo in base a parametri tecnici	pag.	10
- La valutazione con il metodo reddituale	pag.	11
La valutazione dell'azienda e delle quote	pag.	16

Premessa

In data 19 febbraio 2013, il sottoscritto è stato incaricato dal Curatore Fallimentare della Società [REDACTED] di "provvedere alla valutazione della società "Bagno Emilia S.r.l.", società con sede a Massa, Via Lungomare di Levante 92, C.f.: 00687560458.

In adempimento all'incarico ricevuto viene presentata la seguente relazione.

Documentazione acquisita e metodologia di lavoro

Per l'espletamento dell'incarico conferito, lo scrivente ha acquisito la seguente documentazione della società "Bagno Emilia S.r.l.":

- Visura storica della società rilasciata dal Registro delle Imprese di Massa Carrara;
- Corrispondenza con la Provincia di Massa Carrara, Ufficio Turismo e Statistico, avente ad oggetto "Comunicazione delle attrezzature e dei prezzi";
- Copia contratto di affitto di ramo di azienda del 30 marzo 2012, a rogito Notaio Alessandra Bianchi, tra la società "Bagno Emilia S.r.l." e la società "[REDACTED]";
- Copia bilancio di esercizio al 31 dicembre 2009 e relativa situazione economico patrimoniale;
- Copia bilancio di esercizio al 31 dicembre 2010 e relativa situazione economico patrimoniale;
- Copia bilancio di esercizio al 31 dicembre 2011 e relativa situazione economico patrimoniale;
- Situazione economico-patrimoniale provvisoria al 31 dicembre 2012;
- Copia Libro Beni Ammortizzabili;
- Copia modelli Unico SC periodi di imposta 2009, 2010 e 2011;
- Listino prezzi 2013;
- Copia quadro B studi di settore in cui risulta indicata la quantità di cabine, ombrelloni, sedie a sdraio e lettini in dotazione;
- Visura per soggetto relativa al fabbricato categoria D/8 di cui la società risulta proprietaria superficaria (proprietario dell'area è – infatti - il Demanio dello Stato);
- Richiesta di pagamento del canone di Concessione Demaniale 2012 e dell'Addizionale Regionale 2012 oltre al Modello F23 ed al bollettino postale che ne attestano l'avvenuto pagamento.

La valutazione operata dallo scrivente ha riguardato l'intero stabilimento balneare ed è stata eseguita applicando e confrontando due distinte metodologie valutative:

- il "metodo comparativo in base a parametri tecnici"¹;
- il "metodo reddituale".

A seguito di quanto sopra il sottoscritto è giunto ad esprimere il più probabile valore di mercato della società "Bagno Emilia S.r.l." alla data odierna.

Notizie di carattere generale sulla Società

La società "Bagno Emilia S.r.l." è stata costituita in data 11 febbraio 1998 con atto a rogito Notaio Dott. Dario Dalle Luche, rep. n. 47557, per la gestione di stabilimenti balneari, bar, ristorante e quant'altro connesso con l'esercizio dell'attività balneare.

Il capitale sociale deliberato in C 98.126,80 risulta interamente sottoscritto e versato come segue:

- per €. 29.438,04 dal Sig. [REDACTED];
- per €. 29.438,04 dal Sig. [REDACTED];
- per €. 29.438,04 dal Sig. [REDACTED];
- per €. 9.812,68 dalla Sig.ra [REDACTED]

L'Organo Amministrativo è oggi rappresentato da due amministratori a tempo indeterminato nelle persone dei signori [REDACTED]

Lo stabilimento balneare

Il "Bagno Emilia", classificato con "tre stelle marine", è posto nel litorale di Marina di Massa, in località Ronchi, sul Viale Lungomare di Levante al n. 92, tra il "Bagno Ronchi di Levante" ed il "Bagno Attilio".

La zona è facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità, caratterizzata dalla presenza di stabilimenti balneari di buon livello posti tra la battigia ed il Viale Lungomare. Quest'ultimo - nella fascia immediatamente posta a monte - è caratterizzato da ampie zone verdi (giardini e pinete con folta macchia mediterranea) in cui sono ubicate numerose ville di pregio ed alberghi.

¹ Sono i cd. "metri lineari di fronte mare".

Per queste caratteristiche l'intera area a monte è stata individuata come zona di valore architettonico ambientale ed inserita nel Piano Particolareggiato di Ronchi-Poveromo, ed appare particolarmente appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare sia delle abitazioni che delle attività legate al turismo, quale quelle balneari.

Il "Bagno Emilia" è gestito in forza delle seguenti autorizzazioni di esercizio:

- Concessione demaniale n. 151 rilasciata dalla Capitaneria di Porto di Marina di Carrara in data 21 agosto 1998;
- Licenza n. 1087 per apertura stabilimento balneare rilasciata dal Sindaco del Comune di Massa in data 12 maggio 1999;
- Licenza di pubblico esercizio di ristorante, bar, gruppo "C" n. 1834 rilasciata dal Sindaco del Comune di Massa in data 12 maggio 1999;
- Autorizzazione sanitaria n. 2861 rilasciata dal Sindaco del Comune di Massa il 6 agosto 1998.

La conformazione plani-volumetrica dei fabbricati e la sistemazione degli spazi aperti è soddisfacente: in particolare il "Bagno Emilia" presenta un unico accesso carrabile dal Viale Lungomare di Levante dal quale si accede ad un piccolo parcheggio.

Tale area è abbellita da giardino con arbusti e piante.

A mare dei parcheggi sono ubicati:

- la casa di guardianaggio con veranda ad uso bar-ristorante;
- fabbricato ad uso cabine.

La casa di guardianaggio ed il fabbricato ad uso cabine risultano censite catastalmente sulla mappa foglio 157 (Svi. Z), mapp. 305 e 306.

L'area risulta intestata al Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Marina Mercantile.

La casa di guardianaggio si sviluppa su due piani.

Al piano terra si trovano l'infermeria, la cucina a supporto del ristorante, il bar, un vano a supporto del bar e della cucina, il servizio igienico ed un locale ad uso sgombero.

Il locale adibito a ristorante, che dispone di 60 coperti, si sviluppa nella veranda a struttura e copertura lignea con manto in cotto ed una superficie in struttura di acciaio con copertura in telo di pvc "veranda all'aperto".

Al primo piano si trova un alloggio costituito da ingresso soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, cucina, bagno e locale di sgombero.

Il fabbricato ad uso cabine, docce e servizi di supporto alla spiaggia, si sviluppa a piano terra ed è costituito da 40 cabine da n. 5 persone attrezzate con idonei accessori, due vani per utilizzo di n. 60 armadietti, 4 spogliatoi a supporto della clientela, n. 6 docce calde, n. 4 servizi igienici, n. 1 servizio igienico per disabili, n. 5 docce a temperatura ambiente e n. 4 fontanelle.

Il "Bagno Emilia" è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, telefonico.

Le varie zone che lo compongono sono collegate tra di loro con camminamenti.

Tra le cabine e la battigia si estende l'arenile vero e proprio in cui sono posizionati nella stagione estiva gli ombrelloni.

Ai fini della presente valutazione non sono stati effettuati accertamenti sulla legittimità e conformità amministrativa e urbanistica degli immobili sopra descritti.

Lo stabilimento presenta un fronte mare di ml. 40 ed una superficie di circa complessivi mq. 1.495,00.

Le attrezzature, mobili ed arredi di cui è dotato il "Bagno Emilia", per l'esercizio dell'attività di stabilimento balneare ed annessa attività di bar-ristorante, possono essere ritenute adeguate al corretto funzionamento della struttura oggetto di stima.

In base all'ultima "Comunicazione delle attrezzature e dei prezzi" depositata presso la Provincia di Massa Carrara ed effettuata ai sensi della L.R.T. n. 42/2000 in data 1 marzo 2002 (e da intendersi ancora vigente ai sensi del disposto dell'art. 76, comma 2/bis, della L.R.T. n. 42/2000), si desume che le attrezzature in dotazione allo stabilimento balneare consistono in:

-
- n. 40 cabine
 - n. 50 lettini
 - n. 79 ombrelloni a schiera
 - n. 100 sedie a sdraio o regista

Dall'esame del contratto di affitto di ramo di azienda stipulato in data 30 marzo 2012 tra la Società e la società ██████████ si desume che le attrezzature in dotazione per lo svolgimento dell'attività di bar-ristorante consistono in:

- n. 1 cucina economica 6 fuochi con assortimento tegami e padellame vario
- n. 1 forno elettrico
- n. 1 friggitrice con due cestelli
- n. 2 frigo bar incassati
- n. 1 frigo colonna
- n. 1 forno a microonde
- n. 2 mobili a quattro ripiani con ante scorrevoli
- n. 1 vetrina frigo a due ante
- n. 1 lavabicchieri da bar
- n. 1 granitore
- n. 1 cappa aspirante
- n. 1 lavastoviglie industriale
- n. 1 cuoci pasta ad un cestello
- n. 22 tavoli per la veranda e relative sedie
- n. 1 congelatore a due ante
- n. 1 affettatrice industriale
- n. 1 macchina produzione ghiaccio

oltre a stoviglie e posateria varia.

Gli effetti dell'erosione del litorale

Negli ultimi anni, a seguito delle numerose mareggiate verificatesi, diversi metri di spiaggia sono stati erosi dal mare e di conseguenza lo spazio a disposizione degli operatori balneari si è venuto a ridurre sensibilmente.

La Regione Toscana e la Provincia di Massa Carrara sono intervenute per contrastare il fenomeno e “restituire” agli operatori del settore parte della spiaggia che il mare ha sottratto preventivando, a tal fine, investimenti per circa 15 milioni di euro.

Gli interventi di ripascimento che si sono succeduti negli ultimi anni non hanno però dato i risultati attesi.

E' di poche settimane fa il comunicato stampa con il quale la Provincia di Massa-Carrara ha reso noto l'attuale stato dei lavori antierosione, le problematiche relative al contratto con la ditta appaltatrice e la decisione di contestare lo stato e le modalità di esecuzione dei lavori ad oggi svolti.

In buon sostanza i lavori non si sono rivelati conformi a quanto disciplinato dal contratto di appalto e, soprattutto, non hanno dato i risultati attesi.

Anche i tempi di esecuzione non sono stati rispettati.

Lo scrivente, stante l'incertezza appena evidenziata, ritiene necessario non considerare i futuri e solo eventuali effetti, in termini di aumento dei metri lineari di spiaggia e dell'area complessivamente a disposizione, che potranno avere sul “*Bagno Emilia*” i provvedimenti di contrasto all'erosione, ed assume pertanto - ai fini della valutazione in oggetto - i dati della struttura riferiti agli ultimi anni di esercizio.

La direttiva *Bolkestein* – Lo stato dell'arte

L'Unione Europea con la cd. direttiva *Bolkestein* (Direttiva 123/2006) ha obbligato il nostro paese a liberalizzare, cioè a mettere all'asta - entro il 2015 - le concessioni demaniali, tra quali quelle assegnate ai titolari degli stabilimenti balneari.

L'obiettivo della Direttiva era quello di “eliminare gli ostacoli alla libertà di stabilimento dei prestatori negli Stati membri e alla libera circolazione dei servizi tra Stati membri nonché garantire ai destinatari e ai prestatori la certezza giuridica necessari all'effettivo esercizio di queste due libertà fondamentali del trattato”.

Nell'ambito del settore in cui opera il "Bagno Emilia", l'art. 12 della citata Direttiva prevede che "qualora il numero di autorizzazioni disponibili per una determinata attività sia limitato per via della scarsità delle risorse naturali o delle capacità tecniche utilizzabili, gli Stati membri applicano una procedura di selezione tra i candidati potenziali, che presenti garanzie di imparzialità e di trasparenza e preveda, in particolare, un'adeguata pubblicità dell'avvio della procedura e del suo svolgimento e completamento".

In tali casi "l'autorizzazione è rilasciata per una durata limitata adeguata e non può prevedere la procedura di rinnovo automatico né accordare altri vantaggi al prestatore uscente o a persone che con tale prestatore abbiano particolari legami".

Con interventi legislativi succedutisi nel tempo (l'ultimo effettuato con la legge di conversione del Decreto Legge 18 ottobre 2012, n. 179, il c.d. Decreto Sviluppo) è stata stabilito di prorogare fino al 31/12/2020 - il termine precedente era al 31/12/2015 - le concessioni con finalità "turistico-ricreative", come gli stabilimenti balneari.

Pertanto, a seguito delle novelle legislative sopra menzionate, la validità e l'efficacia delle concessioni demaniali marittime è stata prorogata al 2020, andando così da una parte a risolvere i moti e le proteste degli operatori del settore turistico e dall'altra a riaprire nuovamente la vertenza con l'Unione Europea, già oggetto di una procedura di infrazione chiusasi con il varo della Legge Comunitaria 2010, nella quale era prevista una delega al Governo per il riordino dell'intero comparto.

In attesa di conoscere le prossime mosse dell'Unione Europea e anche quelle del nuovo Governo, gli operatori del settore possono, per ora, tirare un respiro di sollievo, ma solo fino al 31 dicembre 2020.

Ai fini che qui ci interessano, quanto sopra affermato determina la necessità di procedere tenendo in debito conto l'orizzonte temporale limitato che caratterizza - oggi - l'attività del "Bagno Emilia".

La valutazione dello stabilimento balneare

Tenuto conto di quanto sopra scritto, della elevata considerazione turistico - commerciale di cui gode tutta la zona dei Ronchi, della posizione privilegiata di questo stabilimento balneare, del buono e costante livello della clientela che lo frequenta, si procede di seguito alla stima del "Bagno Emilia".

La stima prende in considerazione un complesso patrimoniale funzionante ed unitario e lo considera in regime ordinario sia nella conduzione che nella tipologia; il giudizio di valore che ne deriva deve trovare

un riscontro per poter essere condiviso ed aderente a quello che il mercato attribuisce ad un determinato bene.

Tenuto conto della delicatezza dell'incarico, il lavoro è stato svolto con la necessaria prudenza.

Per tale motivo è stata svolta una accurata indagine tra le Agenzie Immobiliari operanti in zona e tra gli operatori del settore balneare al fine di disporre delle sufficienti informazioni (relative sia ai prezzi ed ai costi per stimare il volume d'affari, che ai valori di mercato attribuiti agli stabilimenti balneari), atte a minimizzare, per quanto possibile, il margine di soggettività intrinseco in ogni processo di valutazione.

Al termine di queste indagini, si è ritenuto opportuno procedere alla stima applicando due distinti metodi, uno di tipo sintetico, il "metodo comparativo in base a parametri tecnici" (i cd. "metri lineari di fronte mare") ed uno analitico, il "metodo reddituale".

Quindi, effettuando una valutazione prudenziale tra i due valori trovati, si è pervenuti ad un valore unico del complesso balneare che minimizzi il fattore di rischio di errore insito in ogni processo valutativo.

La valutazione con il metodo comparativo in base a parametri tecnici

Questo metodo si basa su un parametro tecnico, il numero di metri lineari di fronte mare, che nel caso di specie sono pari a 40 metri.

Questo in quanto per il tipo di Normativa Urbanistica che si applica alla zona di Ronchi - per cui ad ogni ml. di fronte mare corrisponde una maggiore possibilità di destinare l'area a verde o a parcheggio, o al ricovero di attrezzature complementari e di attrezzature balneari e, soprattutto, corrisponde un maggior numero di cabine e di ombrelloni - è unanimemente riconosciuto che il valore di uno stabilimento di tipo ordinario, sia legato all'ampiezza del suo fronte mare.

Dopo aver condotto le indagini di mercato indicate in precedenza, che hanno evidenziato una variabilità del valore unitario riferibile al "fronte mare" di uno stabilimento balneare localizzato nella frazione Ronchi fra 50 e 30 mila Euro, si è ritenuto di assumere per la valutazione in oggetto il minor valore di €. 30.000,00 in quanto - a parere dello scrivente - è necessario tener conto:

- dell'attuale contesto di crisi in cui verte l'economia locale, caratterizzato da una prevalenza dell'offerta sulla domanda che dovrebbe condurre ad un aggiustamento al ribasso dei prezzi delle transazioni commerciali;
- delle problematiche specifiche del settore e della zona in cui opera il "Bagno Emilia", sia per quanto riguarda i danni provocati dagli eventi atmosferici (non ultimo le mareggiate del mese di maggio 2013) e connessi all'erosione del litorale che per quanto concerne il futuro, al momento solo probabile, recepimento della Direttiva *Bolkestein*.

Pertanto si è proceduto alla seguente valutazione:

Fronte mare: ml. 40

Valore unitario: € 30.000,00

Valore totale: ml. 40 x € 30.000,00 = €. 1.200.000,00

La valutazione con il metodo reddituale

Detto metodo si basa sulla attualizzazione, ad un opportuno tasso di riferimento, del reddito medio atteso in riferimento ad un prefissato spazio temporale ovvero per un periodo perpetuo.

Le relative formule che la migliore dottrina suggerisce per le valutazioni di cui trattasi sono le seguenti:

Metodo reddituale con capitalizzazione limitata

$$W = R a_{n|i}$$

dove:

- W = Valore dell'azienda che si vuole valutare
- R = Reddito medio prospettico, ovvero il reddito che si presume razionalmente di conseguire nei futuri esercizi
- n = Orizzonte temporale, ovvero il numero di anni futuri che si vuole considerare per valutare l'azienda
- i = Tasso di attualizzazione

Metodo reddituale con capitalizzazione illimitata

$$W = R/i$$

dove:

- W = Valore dell'azienda che si vuole valutare
- R = Reddito medio prospettico, ovvero il reddito che si presume razionalmente di conseguire nei futuri esercizi
- i = Tasso di attualizzazione

Si è pertanto proceduto alla determinazione delle varie incognite espresse dalle formule che precedono come segue.

Determinazione del reddito medio atteso (R)

Per quanto riguarda il reddito medio atteso, si è provveduto a calcolare i proventi ordinari derivanti dal noleggio delle varie attività (cabine, ombrelloni, ecc.),

Ciò è stato fatto considerando le tariffe che la società, ai sensi della L.R. 42/2000, ha comunicato alle competenti autorità nell'anno 2012.

Si segnala che tali tariffe ufficialmente non hanno subito variazioni e pertanto sono da intendersi ancora vigenti ai sensi del disposto dell'art. 76, comma 2/bis, della L.R.T. n. 42/2000, anche considerando il fatto che il listino prezzi relativo all'anno 2013 sostanzialmente ricalca dette tariffe ufficiali aumentate della necessaria rivalutazione.

Al fine di determinare il reddito medio atteso si è proceduto ad esaminare la dotazione strutturale del "Bagno Emilia", cioè, dalle attrezzature in dotazione allo stabilimento balneare che consistono in:

- n. 40 cabine
- n. 50 lettini
- n. 79 ombrelloni a schiera
- n. 100 sedie a sdraio o regista

Sulla base delle informazioni assunte, è stato considerato che il 75% delle strutture (cabine + ombrellone + 2 pezzi a scelta tra sdraio o lettini) abbiano un utilizzo stagionale riferibile a "clienti abituali", mentre le restanti strutture siano utilizzate al 90% e per un periodo di 85 giorni, (percentuale

che tiene prudenzialmente conto dell'andamento non uniforme della stagione, degli eventuali giorni di maltempo etc.).

Si è ottenuto quindi il seguente risultato:

- affitto stagionale cabine con n. 2 sdraio (o lettino o regista) e ombrellone: 30 x € 1.470,00
= € 44.100,00
- affitto giornaliero (per giorni 85) cabine con n. 2 sdraio (o lettino o regista) e ombrellone: 10
x 85 x 38 = € 32.300,00
- affitto giornaliero (per giorni 85) ombrelloni con 2 sdraio (o lettino o regista): 40 x 85 x 30
= € 102.000,00

per un totale di € 178.400.

A ciò si aggiunga che a partire dalla stagione 2012, quindi anche per il 2013, per effetto del contratto di affitto di ramo di azienda relativamente all'attività di bar ristorante che avrà scadenza nel marzo 2014, alla Società è riconosciuto un canone annuo pari a € 19.000,00.

Dalla situazione economico-patrimoniale provvisoria al 31 dicembre 2012 si desumono componenti negativi di reddito complessivi per circa € 80.000,00.

Il reddito lordo atteso al 31.12.2012 ammonta pertanto a circa € 117.400, arrotondato a € 117.000 mila.

Depurando detto risultato della componente fiscale² emerge un reddito netto di circa € 80.262,00, arrotondato ad € 80.500,00.

Determinazione dell'orizzonte temporale (n)

In relazione all'orizzonte temporale (n), tenuto conto di quanto esposto in precedenza in relazione alla cd. Direttiva *Bolkestein*, si ritiene di considerare un lasso temporale di 7 anni.

² Considerata complessivamente pari al 31,40%,

Determinazione del tasso di attualizzazione (i)

Per quanto riguarda – invece – la determinazione del tasso di attualizzazione, si osserva come secondo la migliore dottrina, detto tasso derivi dalla sommatoria di due sub-componenti:

- a) il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio);
- b) l'adeguata remunerazione del rischio sopportato.

In particolare, il tasso di puro interesse relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve.

In periodi di inflazione il medesimo deve essere depurato dell'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica e, pertanto, assunto nella configurazione di tasso reale.

La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di premio per il rischio di impresa, è commisurata invece all'intensità del rischio generale di impresa gravante sul capitale proprio, la cui stima dipende dalla valutazione dei seguenti fattori:

- condizioni generali: congiuntura economica, inflazione, situazione politico-sociale del paese, etc.;
- condizioni settoriali: struttura del mercato di appartenenza, condizioni varie di instabilità del settore, etc.;
- condizioni aziendali: solidità patrimoniale, livello e composizione dell'indebitamento, situazione di liquidità con annesse condizioni di pagamento e di incasso, variabilità dei risultati operativi della gestione, parco clienti, etc..

Quanto alla misura del tasso interesse per investimenti privi di rischio, sulla base delle rilevazioni di Banca d'Italia che elabora e pubblica il parametro "Rendistato" (rappresentativo del rendimento medio ponderato di un paniere di titoli pubblici), si evidenzia come lo stesso si sia attestato per il mese di luglio 2013 (ultima rilevazione disponibile) al 3,51% lordo, che depurato della componente fiscale risulta pari al 2,81% netto.

Considerando il tasso di inflazione riscontrato nel mese di luglio 2013, pari a 1,50%, ed un tasso misuratore del premio di rischio assunto in misura pari al 2,5%, si determina un tasso di attualizzazione pari al 3,81%.

Applicazione del metodo reddituale con capitalizzazione limitata

A questo punto è possibile procedere alla valutazione "reddituale" calcolata su di un periodo limitato per tenere conto delle incertezze illustrate in precedenza che caratterizzano il settore e che interessano in particolar modo le aziende che operano sul litorale apuano.

Come detto, la formula teorica che si ritiene dover utilizzare nel caso di specie è la seguente:

$$W = R a_{n|i}$$

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del "Bagno Emilia" alla data odierna, applicando la metodologia sopra descritta e tenuto conto di quanto infra precisato, è pari ad € 490.000,00 così determinato:

$$W = R a_{n|i}$$

$$W = € 80.500,00 \times 6,0444 = € 486.574,20 \text{ che si arrotonda in } €. 490.000,00.$$

Applicazione del metodo reddituale con capitalizzazione illimitata

Se si decidesse di non tenere conto delle incertezze infra espresse circa le prospettive attese per il settore (ipotizzando, ad esempio, che la direttiva *Bolkestein* non entri in vigore neppure nel 2020 e che quindi la concessione demaniale non venga revocata, oppure che i lavori di ripascimento arrestino l'erosione del litorale ovvero incrementino l'area disponibile, si potrebbe applicare il differente metodo valutativo del metodo reddituale con attualizzazione di una rendita perpetua.

La valutazione "reddituale" calcolata su di un periodo illimitato si ottiene applicando la seguente formula:

$$W = R/i$$

in cui

$$W = € 80.500/3,38\% = € 2.381.656,80 \text{ che si arrotonda in } 2.380.000,00.$$

La valutazione dell'azienda e delle quote

A questo punto è possibile procedere al confronto dei valori determinati applicando i differenti metodi:

- valutazione con il metodo comparativo: € 1.200.000,00;
- valutazione con il metodo reddituale calcolata su di un periodo limitato: € 490.000,00;
- valutazione con il metodo reddituale calcolata su di un periodo illimitato: € 2.380.000,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, richiamando quanto già osservato in merito all'attuale contesto economico, si ritiene che il più probabile valore attuale di mercato dello stabilimento balneare denominato "Bagno Emilia" sia determinabile nella media aritmetica ponderata dei valori sopra riportati.

La ponderazione – ad avviso dello scrivente – deve tener conto del fatto che mentre i primi due criteri valutativi appaiono in grado di apprezzare (pur con approcci differenti) le incertezze descritte in precedenza, la valutazione con il metodo reddituale calcolata su di un periodo illimitato fornisce un dato che – ad oggi – appare ottimistico.

Il sottoscritto ha quindi ritenuto di pesare al 90% i primi due valori e al 50% il terzo valore, con un risultato medio che si attesta quindi in ca. € 903.000,00 **che si arrotonda in € 900.000,00.**

Per quanto precede, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato del "Bagno Emilia" alla data odierna possa essere stimato in € 900.000,00.

Conseguentemente il più probabile valore delle quote rappresentative il 100% del capitale sociale della "Bagno Emilia S.r.l.", al lordo di eventuali posizioni credito debitorie in essere, può essere stimato in € 900.000,00.

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e precisazione.

Carrara, 12 settembre 2013

Dott. Paolo Righini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Righini', with a stylized flourish at the end.

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;

• • • • •

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:

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.

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 cave 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 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;

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: [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. 4)

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

Beni intestati alla ditta: [REDACTED] 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 suo 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	36	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. Rurali pertinenziale abitaz	mq	16
Superficie totale dei terreni pertinenziali all'abitazione				mq	3.445

Valutazione dell'immobile n.5bls

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	Terrano 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 Fe 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 una 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 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] 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 autorizzate

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 partecipante 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 progressivi. Fino 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)

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] & 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 svolgerci 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. 167/99) 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	DM	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno pertinenz		mq 27.715	x € 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 carralo su una striscia di terreno larga ml 4 che corre lungo tutto il confine con la strada comunale a partire dall'inrocio 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

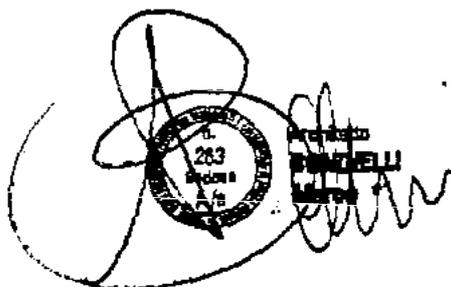
Il presente importo corrisponde al valore del terreno ex cava in assenza dei pregiudizi conseguenti alla presenza sul sito dei materiali inquinati che comportano l'obbligo di bonifica dell'area.

* * * * *

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



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 dal 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] [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] [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] [REDACTED] [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] [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 dal [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 subaltemo 1
- 17- Garage in Via Cassola n. 9, piano terra, censito al NCEU al foglio 71 mappale 96 subaltemo 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 subaltemo 1
- 19- Appartamento in località Vignaletto, piano primo e secondo, censito al NCEU al foglio 71 mappale 726 subaltemo 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 1/4

- 24- Terreno, NCT Foglio 49 mappale 365 di mq 1900
- 25- Terreno, NCT Foglio 63 mappale 53 di mq 3638

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 carraiato 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 1/2003, 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;

* l)

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 esterna	Terra	mq	27,00
Superficie	Superficie catastale		mq	1.220
Superficie	Terrano libero		mq	1.084

Valutazione dell'Immobile n.1

La valutazione tiene conto delle irregolarità urbanistiche riscontrate

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DM.		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	Terrano 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	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	778	11/05/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Pignoramento	Trascri	4703	16/07/2010	[REDACTED]	690/1-690/2-690/3
Ipotega giudiziale	Iscri	1249	19/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	1407	06/08/2010	[REDACTED]	1070-1071
Dec.amm.conc.prev	Trascri	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 Italfondiario 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]
[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 Aldovardi Giuseppe 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'unità'.

PARAMETRO	DESTINAZIONE	RAD	DIMENSIONE	
Superficie lorda	Apartamento	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	Terrano libero		mq	927

Valutazione dell'Immobilie n.2

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Residenziale	Terra	mq 98,00	x € 3.000,00	= € 294.000,00
Superficie	balconi	Terra	mq 13,00	x € 700,00	= € 9.100,00
Superficie	Porticato	Terra	mq 5,50	x € 700,00	= € 3.850,00
Sup. Lorda	Garage	Terra	mq 18,00	x € 1.400,00	= € 25.200,00
superficie	Terrano libero	Primo	mq 927	x € 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					€ 99.260,00
€ 132.346,67 - 25% = € 99.260,00					

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Ipoteca volontaria	Iscri	1175	04/12/1993	[REDACTED] SPA	692-693
Ipoteca volontaria	Iscri	2049	05/10/2005	[REDACTED]	692-693
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	776	11/05/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Pignoramento	Trascri	4703	18/07/2010	[REDACTED]	692-693
Ipoteca giudiziale	Iscri	1249	19/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipoteca giudiziale	Iscri	1407	06/08/2010	[REDACTED]	706-735-1072
Dec. amm. conc. prev	Trascri	5560	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 carrajo 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	x € 1.700,00	= € 42.500,00
Sup. Lorda	Vani ridotta altezza.	Primo	mq 12,00	x € 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					€ 29.750,00
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				€ 29.750,00 - 35% =	€ 18.687,50

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Ipotega giudiziale	Iscri	• 354	01/03/2010		Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	• 646	20/04/2010		Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	• 1248	19/07/2010		Tutti i beni del lotto
Ipotega 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

BENI IMMOBILE N. 4

Diritti di 1/1 di piena 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 subaltemi 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 Notale Giulio Faggioni del 07/03/1997 rep. 21416, trascritta il 27/03/1997 al n. 1634

Dati tecnici dell'unità:

PARAMETRO	DESTINAZIONE	PLANO	DIMENSIONE	
Superficie Utile	Deposito	Terra	mq	180,00
Superficie Lorda	Deposito	Terra	mq	180,00
Superficie	Area libera		mq	730,00

Valutazione dell'immobile n.4

PARAMETRO	DESTIN	PLANO	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
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	1249	19/07/2010	[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. 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 autoveature.

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] avvenuta il 27/11/1976, registrata a Carrara il 27/11/1976 denuncia 39 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	DESRINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE	
Superficie Utile	Appartamento	Terra	mq	95,00
Superficie Utile	Magazzino sub 2	Terra	mq	25,00
Superficie Lorda	Appartamento	Terra	mq	114,00
Superficie Lorda	Loggia esterna	Terra	mq	2,00
Superficie Lorda	Magazzino sub 2	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	DM.		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]	98/1 - 96/2
Ipoteca giudiziale	Iscri	354	01/03/2010	[redacted]	Tutti i beni del lotto
Ipoteca giudiziale	Iscri	648	20/04/2010	[redacted]	Tutti i beni del lotto
Ipoteca giudiziale	Iscri	1407	05/08/2010	[redacted]	Tutti i beni del lotto
Declamazione 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 carrajo 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 in 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'unità'.

PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	QUANTITA'	UNITA'	VALORE
APPARTAMENTO SUBALTERNO 1					
Superficie Utile	Abitazione	Terra	mq		115,00
Superficie Utile	Locali di deposito	Semi interrato	mq		60,00
Superficie Lorda	Abitazione	Terra	mq		134,00
Superficie Lorda	Locali di deposito	Semi interrato	mq		71,00
Superficie	Balconi	Terra	mq		82,00
APPARTAMENTO SUBALTERNO 2					
Superficie Utile	Abitazione	Primo	mq		117,00
Superficie Utile	Locali di deposito	Semi interrato	mq		64,00
Superficie Utile	Vari sottotetto	Sottotetto	mq		62,00
Superficie Lorda	Abitazione	Primo	mq		134,00
Superficie Lorda	Locali di deposito	Semi interrato	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	DESTINAZIONE	PIANO	QUANTITA'	UNITA'	VALORE UNITARI EURO	VALORI UNITARI EURO
APPARTAMENTI SUBALTERNO 1						
Sup. Lorda	Abitazione	Terra	mq	134,00	x € 2.700,00 =	€ 361.800,00
Sup. Lorda	Locali di deposito	Semi interrato	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	Semi interrato	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	Iscri	354	01/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	848	20/04/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	1407	06/06/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.conc.prev	Trascr	5558	24/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

BENE IMMOBILE N. 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 censito 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.	Prezzo/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terrano 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		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.priev	Trascri	6395	08/10/2010		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 censito 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] 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	DIAM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terrano agricolo	mq 846	€ 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	08/08/2010	[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	DM.		Eurama		VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terrano 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	Iscri	354	01/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
- Ipotega giudiziale	Iscri	648	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. 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	DM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
49	385	Superficie	Terrano 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	Terrano 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	Terrano 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						€ 12.786,25 - 20% = € 10.229,00

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCRA	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	Trascr	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 [REDACTED] per la quota di 1/4 ed altri (partita non aggiornata: a seguito della successione di [REDACTED] deceduta in data 23/04/1992 [REDACTED] 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 [REDACTED] quale possessore contestato e [REDACTED] contestatario (partita non aggiornata: a seguito della successione di [REDACTED] deceduta in data 23/04/1992 [REDACTED] 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	DM		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
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. 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 a 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

singole 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.	DM.	Euro/mq	VALORE TERRENO	QUOTA PROPRIETA'	VALORE PROPRIETA' DEL FREG PIER FELICE
Superficie	Terreno agricolo	mq 2.030	x € 12,00 =	€ 24.360,00	1/1	€ 24.360,00
Superficie	Terreno agricolo	mq 2.030	x € 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
- Ipotega giudiziale	Iscri	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. 85 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	€ 42.950,00	
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 63 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 subaltemi 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 subaltemi 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 subaltemi 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 subaltemi 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 66.
- 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, 99, 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 558, 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 558, 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, 67, 148, 42, 43, 44, 45, 46, Comune di Massa foglio 85 mappali 220/2 e 220/3, foglio 66 mappali 494/19, foglio 54 mappale 408, foglio 84 mappale 1067, foglio 54 mappali 660, 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], [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, 67, 148, 42, 43, 44, 45, 46, foglio 54 mappale 408, foglio 84 mappale 1067, foglio 54 mappali 660, 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, 725/1, 725/2, 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 precedente 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 precedente 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 Italfondario 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 oggetti 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 precedente formalità NT 1992/2010, sui beni immobili personali in Comune di Sarzana foglio 34 mappale 292, 293.

FORMALITA' ISCRITTE Sul 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 subaltemi 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, 148, 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 subaltemi 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] 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 parti, 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 ritenere 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'unità'.

Foglio	Mappale	PARAMETRO	DESTINAZIONE	DIMENSIONE
12	153	Superficie lorda	Abitazione	mq 73,00
12	33	Superficie	Tenere pertinenziale abit/cava	mq 4.154
12	35	Superficie	Tenere pertinenziale abitazione	mq 2.555
12	36	Superficie	Tenere pertinenziale abitazione	mq 600
12	37	Superficie	Tenere 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	Tenere boschivo	mq 14.610
12	316	Superficie	Tenere boschivo	mq 29.480
Superficie totale dei terreni boschivi				mq 44.146
12	146	Superficie	Tenere cava	mq 15.630
12	42	Superficie	Tenere cava	mq 1.549
12	43	Superficie	Tenere cava	mq 1.103
12	44	Superficie	Tenere cava	mq 501
12	45	Superficie	Tenere cava	mq 1.932
12	46	Superficie	Tenere cava	mq 1.452
12	40	Superficie	Tenere cava	mq 787
12	41	Superficie	Tenere 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 318 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, rimboscamenti 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 edili 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 dall'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 svolgerci 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 della 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 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. 258 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] 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 suddetto 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] [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 Montignoso, 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	Terrano pertinz		mq 7.599	x	€ 20,00	=	€ 151.980,00
Sup. Londa	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 80

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terrano pertinz		mq 44.148	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	Terrano pertinenz		mq 23.561 X	€ 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 osservazioni 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	mq	DM.	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
ipoteca giudiziale	iscr	776	11/05/2010		Tutti i beni del lotto
ipoteca giudiziale	iscr	1212	12/07/2010		Tutti i beni del lotto
ipoteca giudiziale	iscr	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 ubicata in zona urbanistica "COL b IDS IS MA aree agricole 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 relative 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 o 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 "Aree a pericolosità idraulica molto elevata - aree inondabili con Tr= 30 anni)" ed in parte in "Aree a pericolosità idraulica media - aree inondabili Tr=200 anni", mentre sulla tavola 5 del piano in parte in ambito "P3B - 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 ubicata in zona urbanistica "COL b IS CE aree agricole 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 01/08/1987, 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 Notaro 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 Ghiaretolo, 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)
- Gli 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, 181) 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 Tr₁₀₀ 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	Particato	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	Iscri	1089	07/12/2007		Tutti i beni del lotto
Dec.amm.conc.prev	Trascri	190	02/02/2010		Tutti i beni del lotto
Dec.amm.conc.prev	Trascri	1992	08/08/2010		Tutti i beni del lotto
Pignoramento	Trascri	2362	06/09/2010		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 inserti 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 inserti 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*

€ 518.000,00

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 subaltemi 2 e 3**

Formalità iscritte sui beni

TIPO FORMALITA'	NOTA	PART	DATA TRASCR	A FAVORE DI:	SUI BENI
Ipoteca volontaria	Iscri	562	29/05/1997	[REDACTED] SPA	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.concord.prev	Trascri	1548	09/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	776	11/05/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	1212	12/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.concord.prev	Trascri	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	Trascri	1548	09/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	776	11/05/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	1212	12/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	1249	19/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.concord.prev	Trascri	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	Trascri	1548	09/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	776	11/05/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	1212	12/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	1249	19/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.concord.prev	Trascri	5209	06/08/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto

**Lotto n. 4 - Terreni in Comune di Massa nel 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	Iscri	3472	20/12/2007	[REDACTED]	fg 54 mapp 408 - 860-1486
Pignoramento	Trascri	5367	29/07/2008	[REDACTED]	fg 54 mapp 408 - 860-1487
Dec.amm.concord.prev	Trascri	1548	09/03/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	776	11/05/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	1212	12/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Ipotega giudiziale	Iscri	1249	19/07/2010	[REDACTED]	Tutti i beni del lotto
Dec.amm.concord.prev	Trascri	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
Immobilie 1	Fondo commerciale Via P. Tacca Comune di Massa fg 95 mapp. 220 sub. 2 e 3	€ 264.000,00
Immobilie 2	Terreno loc Ricortola Via Trento Comune di Massa fg 134 mapp. 5, 7, 30 e 31	€ 282.000,00
Immobilie 3	Terreno Loc Mirteto Via Polveriera Comune di Massa fg 49 mapp. 282 e 283, fg 58 mapp. 74	€ 33.620,00
Immobilie 4	Terreni in loc. Altagnana e Cupido Comune di Massa fg 54 mapp. 408, 860 e 1486, fg 84 mapp. 1067	€ 45.904,00
Immobilie 5	Fabbricato residenziale ed area pertinenziale Comune di Montignoso fg 12 mappali 35, 36, 37, 38, 39, 87 e 33	€ 215.980,00
Immobilie 6	Terreni boschivi Comune di Montignoso foglio 12 mappali 314, 318 e 90	€ 353.168,00
Immobilie 7	Terreni ex cavà Comune di Montignoso foglio 12 mappali 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 148	€ 376.976,00
Immobilie 8	Terreni Comune di Sarzana fg 30 mapp. 180, 363, 364, 375, 377, 379	€ 323.961,00
Immobilie 9	Terreni e fabbricati rurali Comune di Sarzana fg 30 mapp. 181, 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).

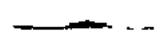
E' opportuno un provvedimento del Giudice che annulli il Decreto di Trasferimento del Tribunale di Massa del 04/03/1985 trascritto il 25/06/1985 al n. 2905 di particolare, l'iscrizione del 20/12/2007 n. 3472 di particolare ed il pignoramento immobiliare trascrizione del 29/07/2008 n. 5367 di particolare.

* * * * *

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;

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 subaltermi 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 [redacted] 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 Darlo Dalle Luche del 23/05/1997
repertorio n. 46343, trascritto il 29/05/1997 al n. 2964 di particolare

Dati tecnici dell'unità.

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

Valutazione dell'immobile n.1

PARAMETRO	DESTIN.	PIANO	DIM.	€/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 riserve 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 insediato o insediabili, indipendentemente dalla vigente normativa comunale.

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'unità¹.

Foglio	Mappale	PARAMETRO	DESTINAZIONE	RAPO	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 x	€ 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 ripristino 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, censiti 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	DESIGNAZIONE	RAZIO	DIMENSIONE	
49	282	Superficie	Terrano agricolo		mq	620
49	283	Superficie	Terrano agricolo		mq	700
58	74	Superficie	Terrano agricolo		mq	361
SUPERFICIE TOTALE DEI TERRENI					mq	1.681

Valutazione dell'immobile n.3

PARAMETRO	DESTIN	D.M.		Euro/mq	VALORI UNITARI EURO	
Superficie	Terrano agricolo	mq	1.681	x € 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 situati 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'unità'.

Foglio	Mappale	PARAMETRO	DESTINAZIONE	ANNO	DESCRIZIONE	VALORE
54	860	Superficie	Terrano vino parco		mq	1.889
54	1488	Superficie	Terrano vino parco		mq	487
54	408	Superficie	Terrano boschivo		mq	244
84	1067	Superficie	Terrano boschivo		mq	2.504
SUPERFICIE TOTALE DEI TERRENI					mq	5.140

Valutazione dell'immobile n.4

PARAMETRO	DESTIN.	Q/M	€/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terrano vino parco	mq 2.592 X	€ 10,00	€ 23.920,00
Superficie	Terrano boschivo	mq 2.748 X	€ 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 14.810, 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 del lotto 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 del 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 una 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 estrarre 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 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. 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 individuali 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 agro-forestale, 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 Notaro 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 Giudiziarla 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 182, 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 quindici milacinquecento 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 o 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. Sinò 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 e 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 suddetto 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 svolgerci 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 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 carrabile 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

Dati tecnici dell'unità.

Foglio	Mappale	PARAMETRO	DESTINAZIONE	DIMENSIONE	
12	133	Superficie lorda	Abitazione	mq	73,00
12	33	Superficie	Tenere pertinenziale abit/cava	mq	4.154
12	35	Superficie	Tenere pertinenziale abitazione	mq	2.565
12	38	Superficie	Tenere pertinenziale abitazione	mq	600
12	37	Superficie	Tenere pertinenziale abitazione	mq	274
12	87	Superficie	Fabbr. Rustico pertinenziale abitaz	mq	16
Superficie totale dei terreni pertinenziali all'abitazione				mq	7.599
12	90	Superficie	fabbricato rurale	mq	55
12	314	Superficie	Tenere boschivo	mq	14.610
12	316	Superficie	Tenere boschivo	mq	29.480
Superficie totale dei terreni boschivi				mq	44.145
12	146	Superficie	Tenere cava	mq	15.630
12	42	Superficie	Tenere cava	mq	1.549
12	43	Superficie	Tenere cava	mq	1.103
12	44	Superficie	Tenere cava	mq	501
12	45	Superficie	Tenere cava	mq	1.932
12	46	Superficie	Tenere cava	mq	1.452
12	40	Superficie	Tenere cava	mq	787
12	41	Superficie	Tenere 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	Terrano 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	Terrano 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	Terrano pertinenz		mq 23.561 X	€ 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:

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 frappono la strada comunale Via Ghiaretolo.

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 Ghiaretolo 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 dal 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 cls

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 lamiera 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 (Adezione: D.C.C. 20/02/94 n. 29 - Approvazione: D.P.G.R. 11/03/90 n. 91

- Elaborati grafici e normativi adeguati al contenuto 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 ubicata 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'esecuzione 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 al fine 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 abitato 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 $T=30$ anni" ed in parte in "Area a pericolosità idraulica media - area inondabili $T=200$ 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 ubicata 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.

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] 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	Tenero	mq	1.951
30	363	Superficie	Tenero	mq	14.740
30	364	Superficie	Tenero	mq	9.120
30	375	Superficie	Tenero	mq	225
30	377	Superficie	Tenero	mq	1.769
30	379	Superficie	Tenero	mq	1.616
Superficie totale terreni lotto 8				mq	29.451
30	42	Superficie	Fabb.rurale - tenero	mq	1.050
30	44	Superficie	Tenero	mq	4.160
30	45	Superficie	Tenero	mq	8.630
30	252	Superficie	Tenero	mq	6.125
30	253	Superficie	Tenero	mq	1.170
30	254	Superficie	Tenero	mq	1.570
30	255	Superficie	Tenero	mq	5.000
30	311	Superficie	Fabbricato rurale	mq	75
30	161	Superficie	Tenero	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 al foglio 30 mappali 160, 363, 364, 375, 377, 379

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terrano agricolo		mq 29.451	€ 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.	€/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terrano 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 113,00	€ 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 85 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 Mirieto Via Polvariera 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 1488, 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. 181, 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 subaltri 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 Mireto 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 nel 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. 29.561, censiti al NCT al foglio 12 mappali 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 - Apezzamento di terreno in Comune di Sarzana di complessivi mq. 29.451, in località San Lazzaro Via Ghiaretolo, censiti al NCT al foglio 30 mappali 160, 363, 364, 375, 377, 379

€ 324.000,00

Lotto n. 9 - Apezzamento di terreno in Comune di Sarzana di complessivi mq. 29.850, con sovrastanti fabbricati rurali, in località San Lazzaro Via Ghiaretolo, 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], 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 [REDACTED] 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 100, 363, 364, 375, 377, 379, 161, 44, 45, 262, 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

Concordato Preventivo: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Alba Dova

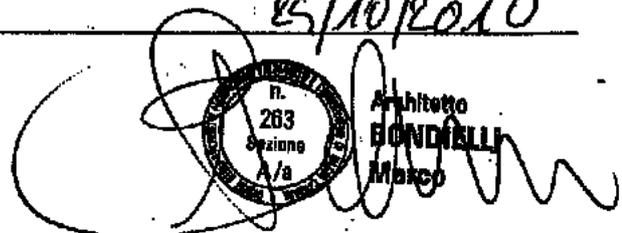
Commissario Giudiziale: Dott. Cesare Lattanzi

RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI

R.C.P. n. 4/2010

ALLEGATI DAL N. 1 AL N. 5

25/10/2010

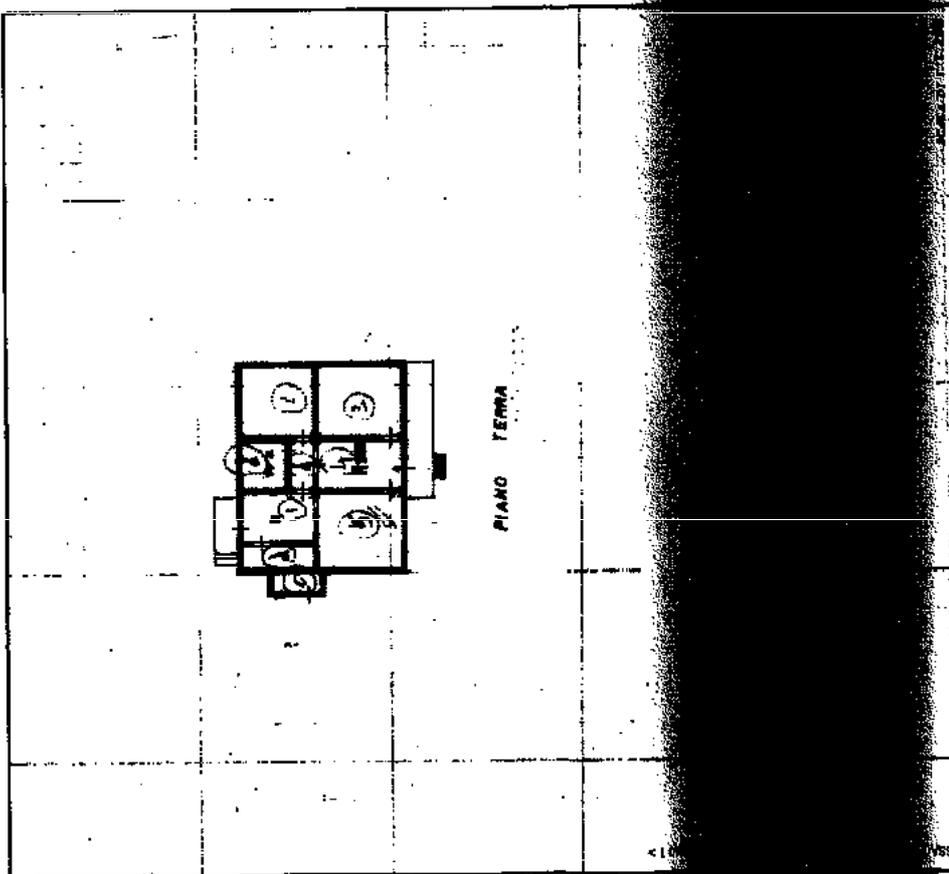

Architetto
BONDELLI
Marco

Min. S. Officio Catasto Edilizio Urbano

Art. 50

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

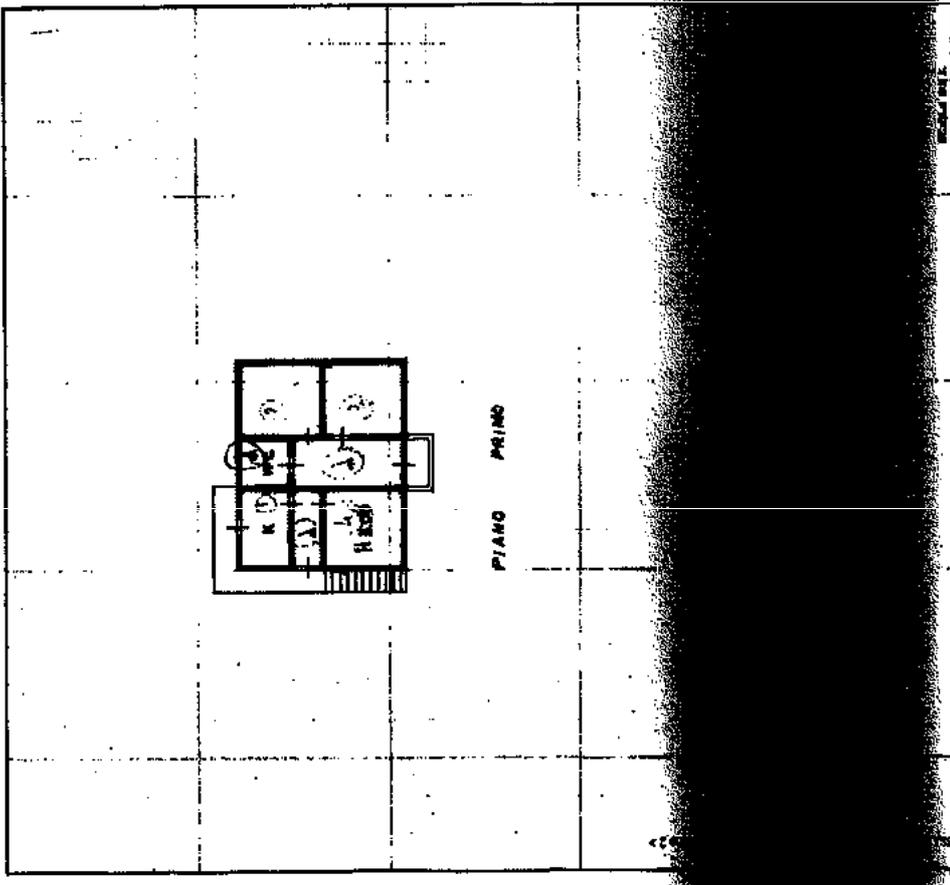
Ministero dell'Immobilità situate nel Comune di MASSA Via del MANCINO
Ditta [REDACTED] Data a MASSA il 1/5/1922
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di MASSA



Stampa per il Catasto Edilizio Urbano - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Catastali - Roma
F. - 00187 - Roma
L'Ufficio Tecnico Esattoriale di Massa Carrara
L'Ufficio Catastro Edilizio Urbano di Massa Carrara

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FISCALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (Decreto Ministeriale n. 11 del 28/10/1963)

Piano di attuazione dell'immunità di cui all'art. 10 della Legge n. 11 del 1952
 Comune di MASSA - Via del MARCONI
 Data di nascita del fabbricato: 1.1.5.1922
 Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di MASSA



Spazio riservato per le annotazioni catastali
 Comune di MASSA - Via del MARCONI

MODULARIO
F. rig. rend. 487

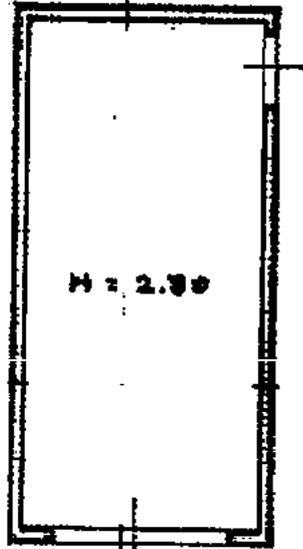


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 852)

Allegato N. 1.4c
MOD. 800 (C)

LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di MASSA via DEL MANCINO clv.....



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

DEL MANCINO piano: I.

Chiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Pianimetria in atti
Identificativi catastali
Data presentazione: 03/04/1991

Completata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
MARIO TONAZZINI
Data di approvazione: 10/08/2010 n. MS0081430 Richiedente BONDIELLI MARCO
Indirizzo: Sal. L. 365

RISERVATO ALL'UFFICIO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

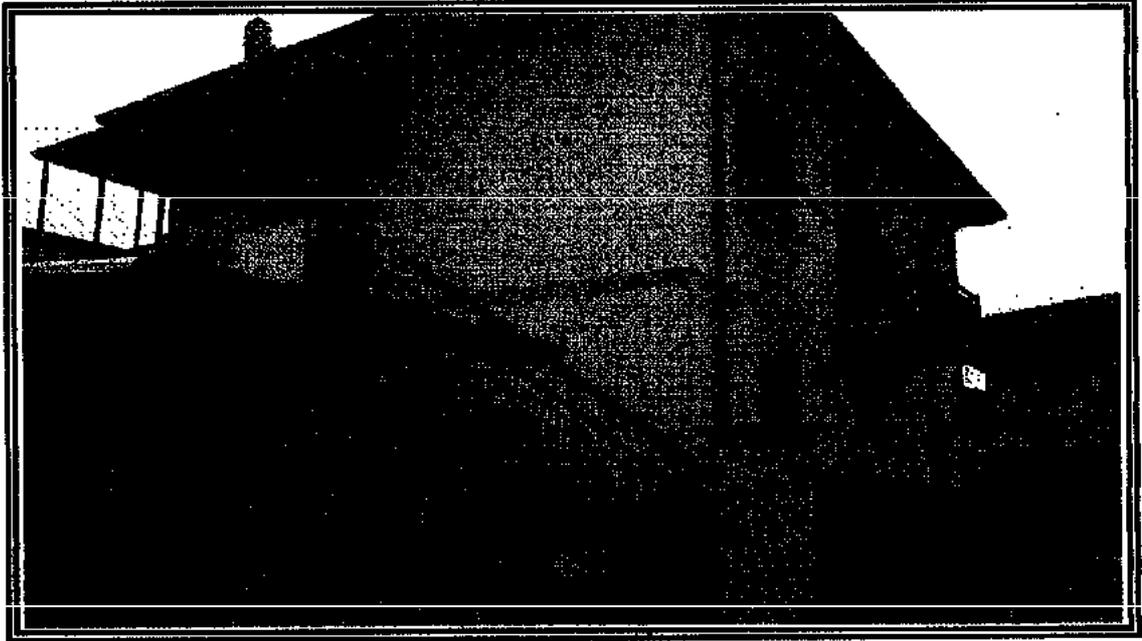


Foto n. 1 – Foto del fabbricato da Via Del Mancino

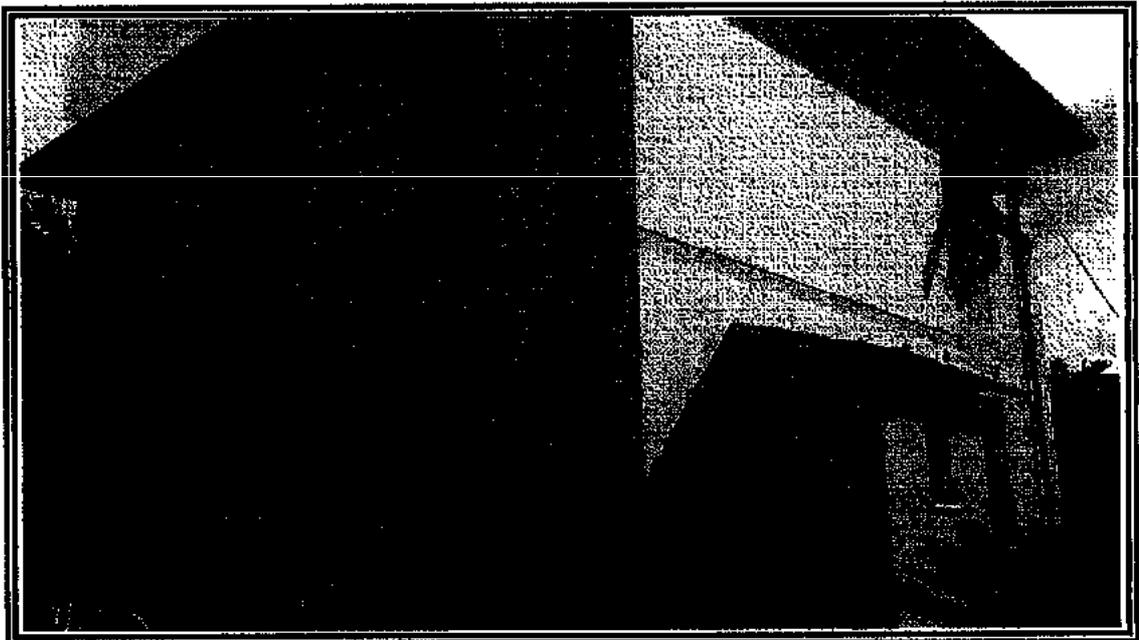


Foto n. 2 – Foto del fabbricato da Via Del Mancino

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

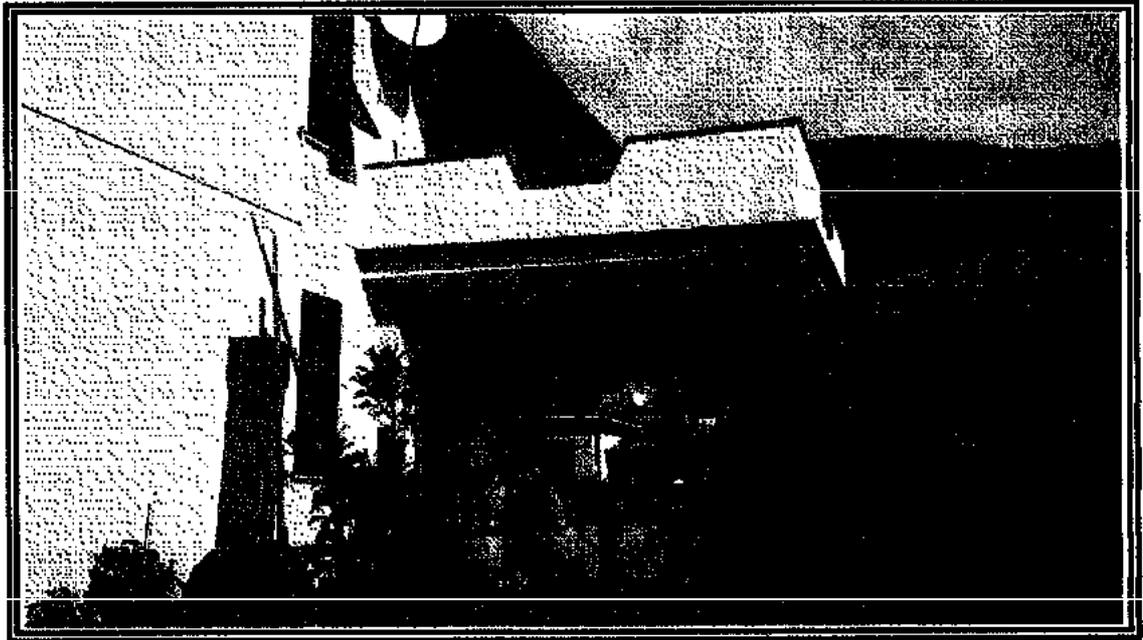


Foto n. 3 – Vista terrazzo e portico oggetto di domanda di condono prot. PO671/2004

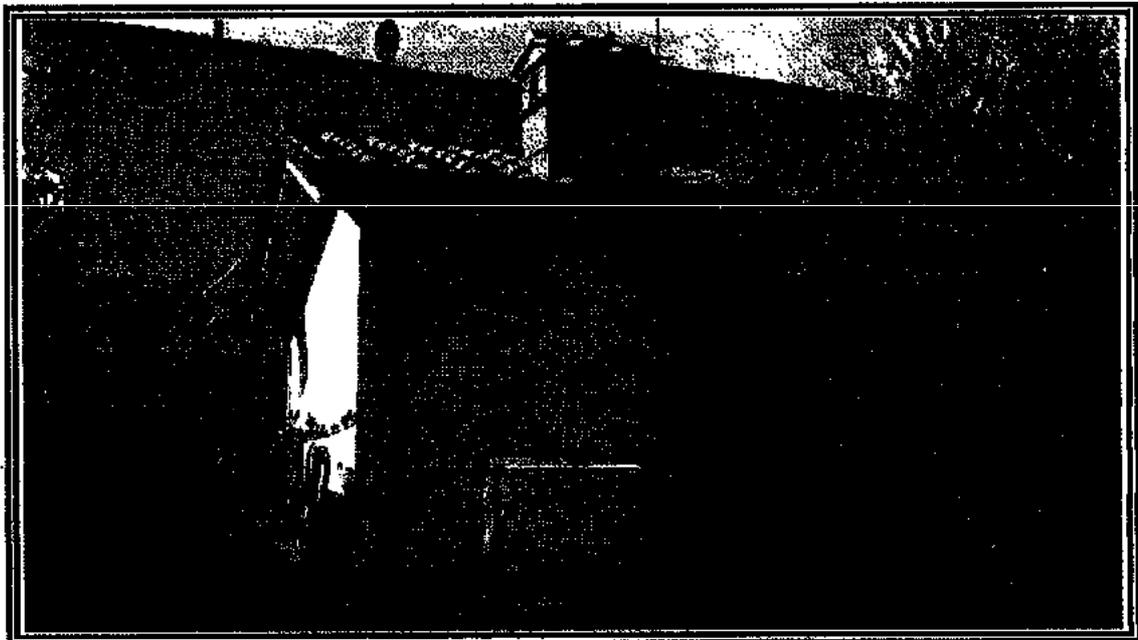


Foto n. 4 – Magazzino oggetto di domanda di condono prot. P1316/2004

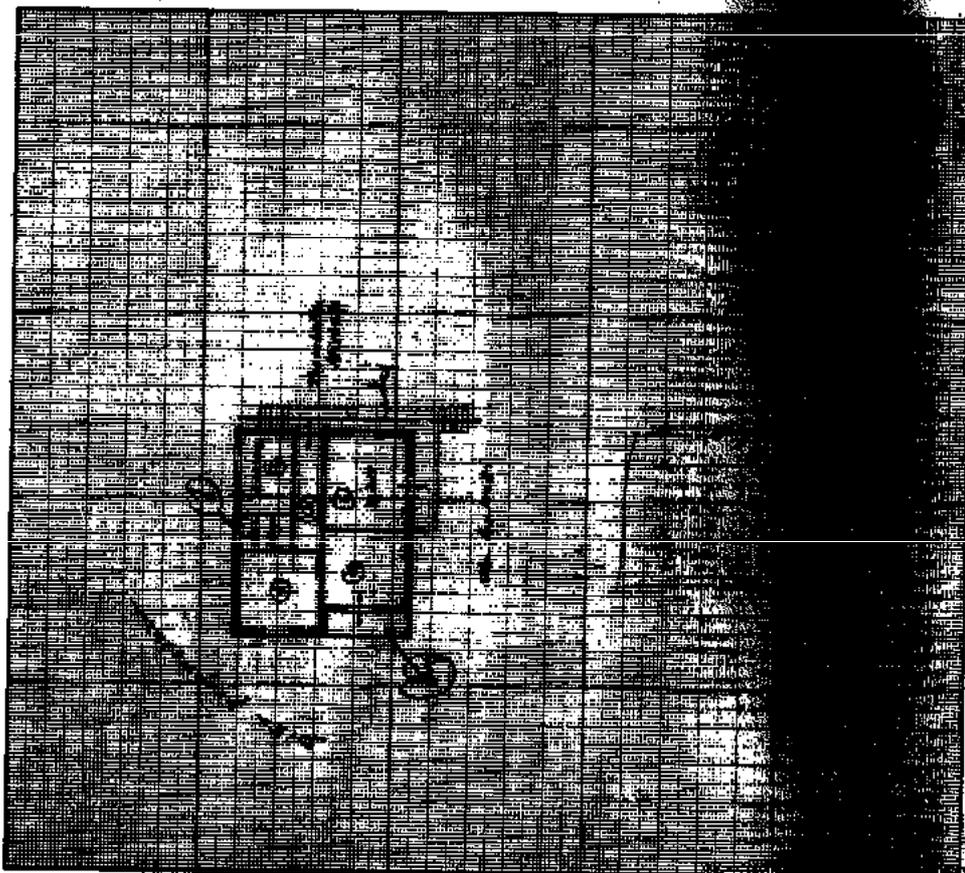
Data catastale: 01/01/1968 - Data: 10/08/2010 - n. MISURE: 1256 - Edificatore: BONDIRIBLI MARCO

Foto: 3 (Fotoc. Colori: 48x48x36)

145
30

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Praticante dell'ufficio catastale: MASSA in SALVETTI
Data: 1-5-1922
Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastale di M.A.S.S.A.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Data: 26.08.2010
4652

Completato da: Perito Industriale
MASSA
MASSA
MASSA



[Handwritten signature]

ALLEGATO N. 2.4b



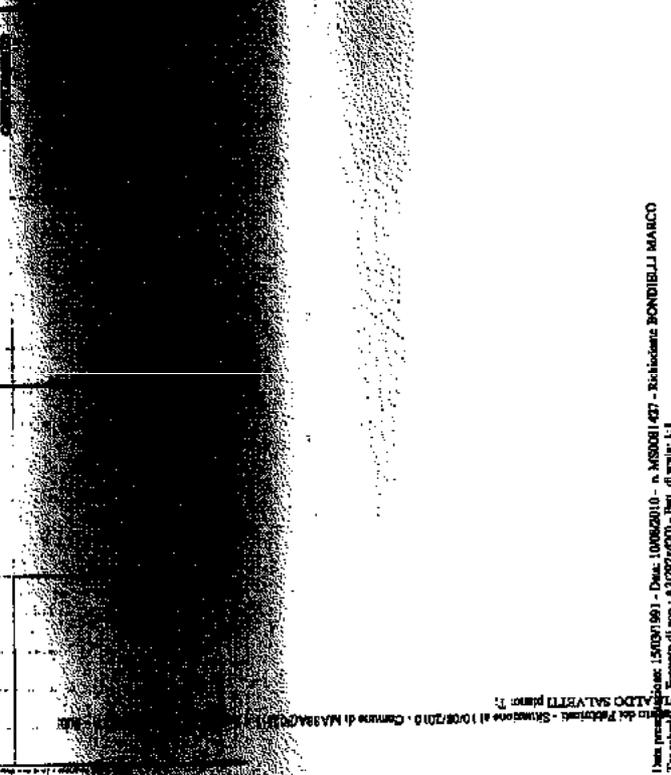
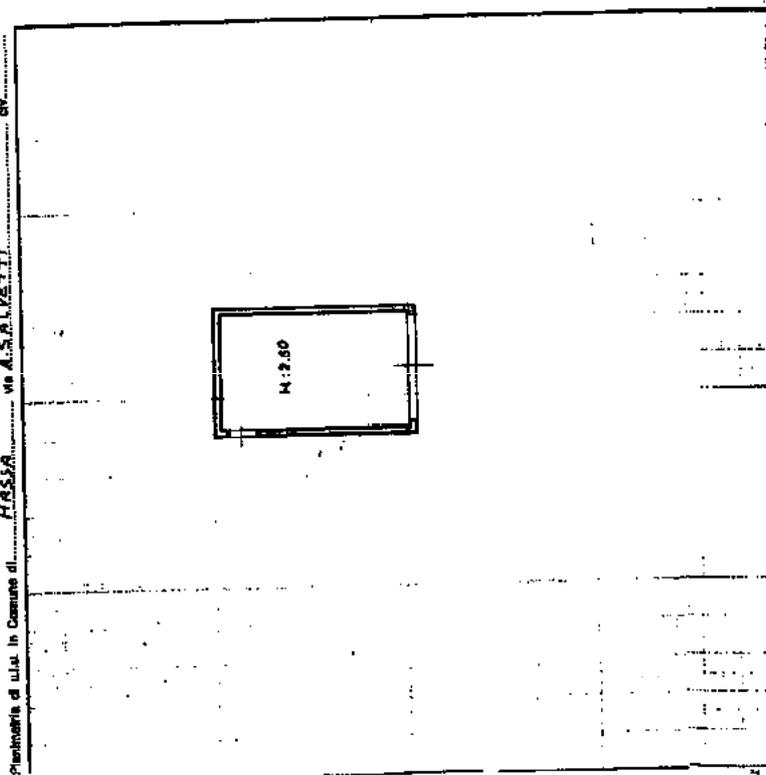
Immersione: 1.905/1991 - Data: 10/02/2010 - n. MS0081427 - Rubricato BONDIELLI MARCO

MINISTERO DELLE REGIONI
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SEITTELE

CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 19-4-1984, n. 852)



Comune di FASSA - via A.S.A.L.M.S.T.T.T.



Nota per il Catastro: 1.905/1991 - Data: 10/02/2010 - n. MS0081427 - Rubricato BONDIELLI MARCO
Trascritto in P. - Foglio di seg. A/197/1420 - Part. di foglio 1/1
Piana Pubblica di Fassa

ALDO SALVETTI pinto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

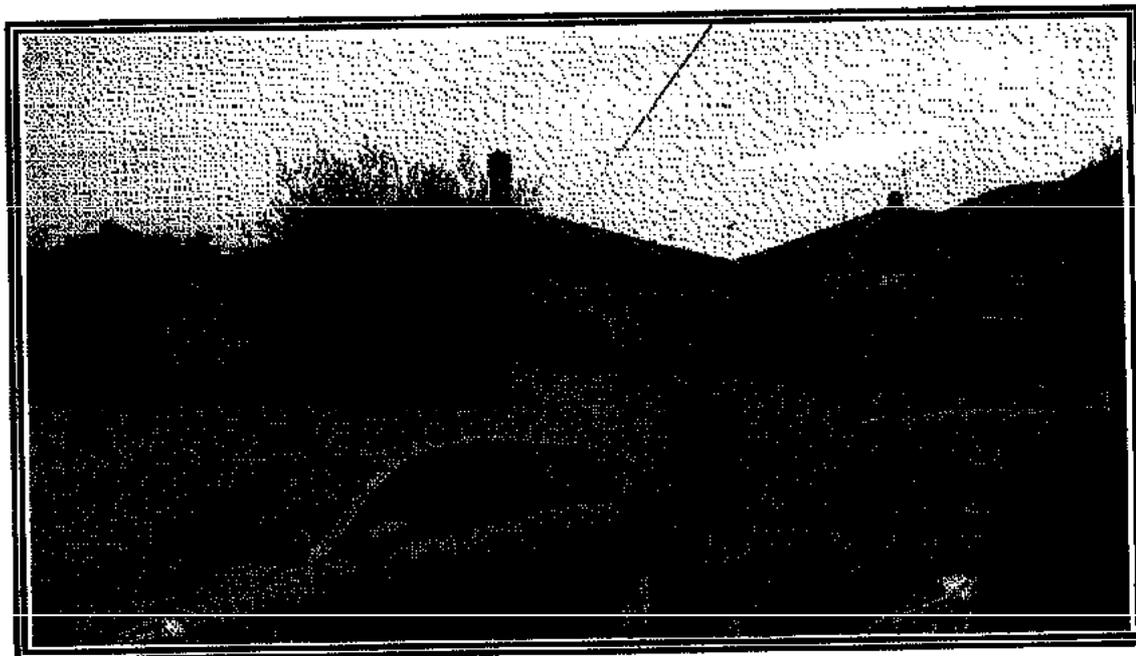


Foto n. 1 – Foto del fabbricato da Via Aldo Salvetti

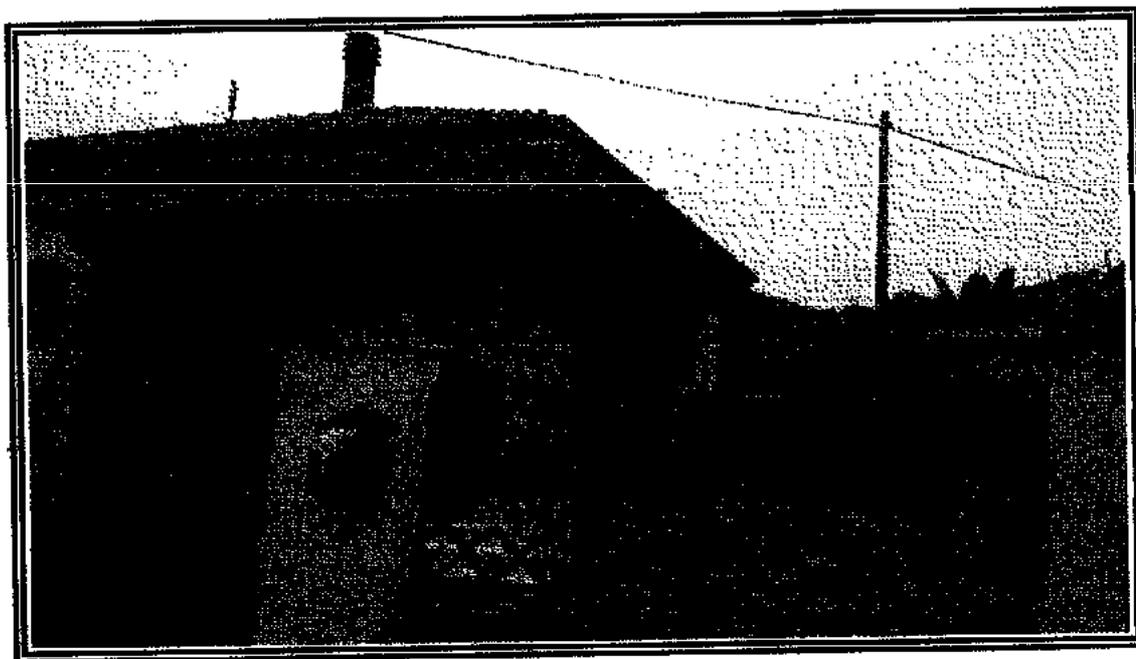


Foto n. 2 – Foto del fabbricato da Via Aldo Salvetti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

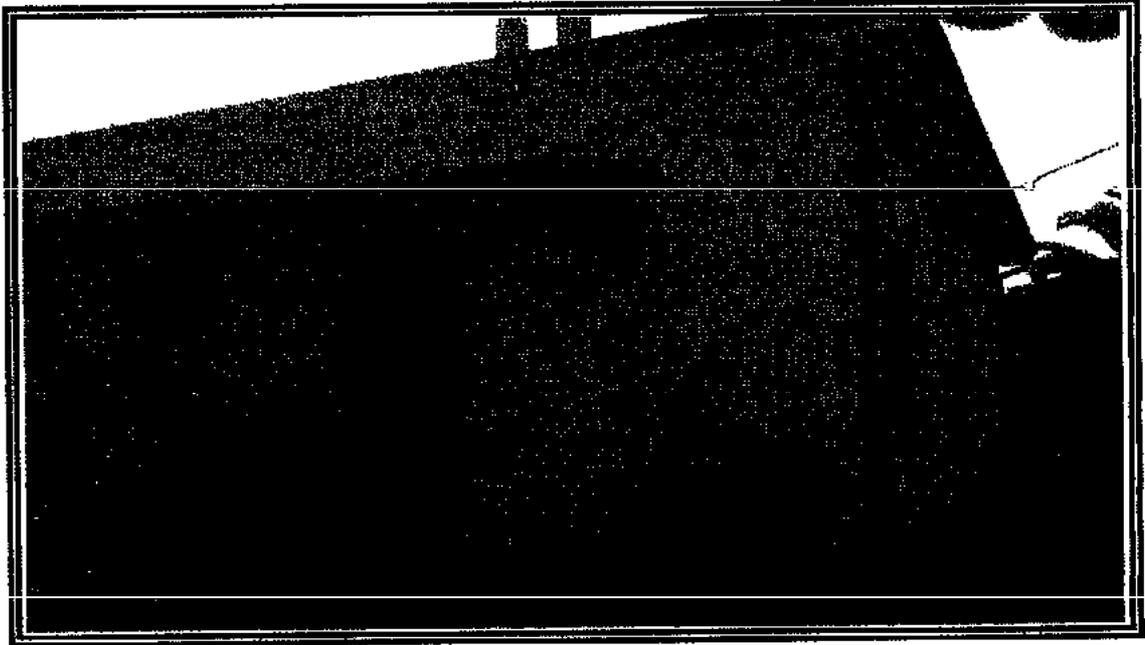


Foto n. 3 – Foto del fabbricato angolo nord

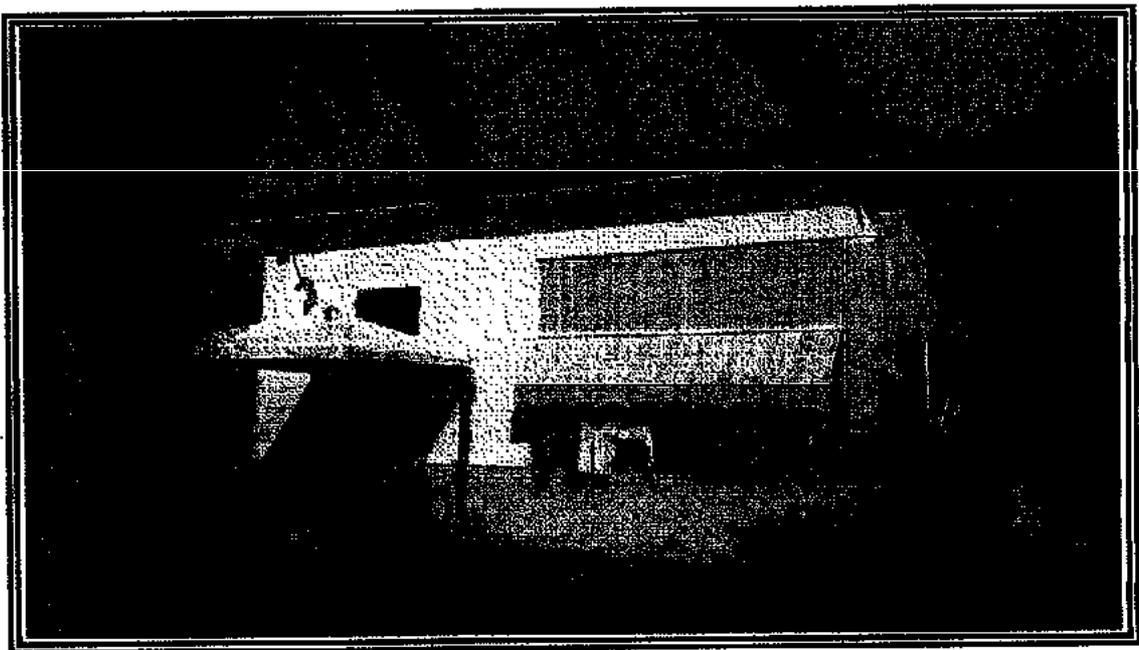


Foto n. 4 – Foto del fabbricato angolo sud

MAPPA DELLA ZONA

CON VISIONE REALISTICA DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Bene immobile n. 3



Evidenziato in rosso il fabbricato oggetto di perizia

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 00488530468

Arch. Marco Bondielli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

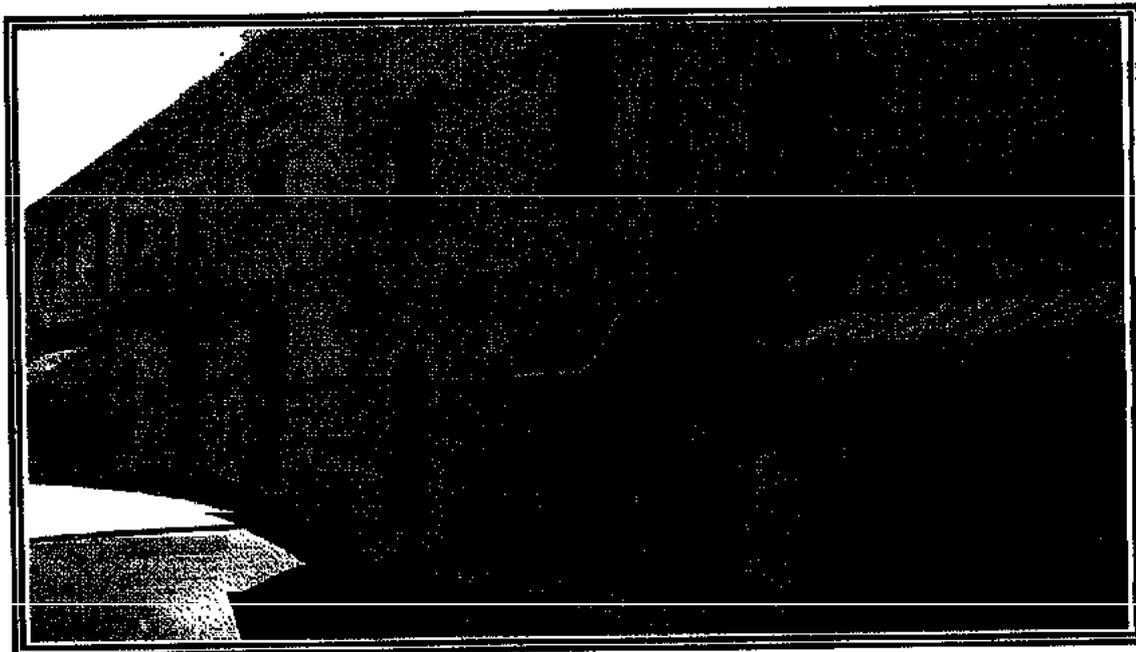


Foto n. 1 – Vista del bene immobile dalla strada

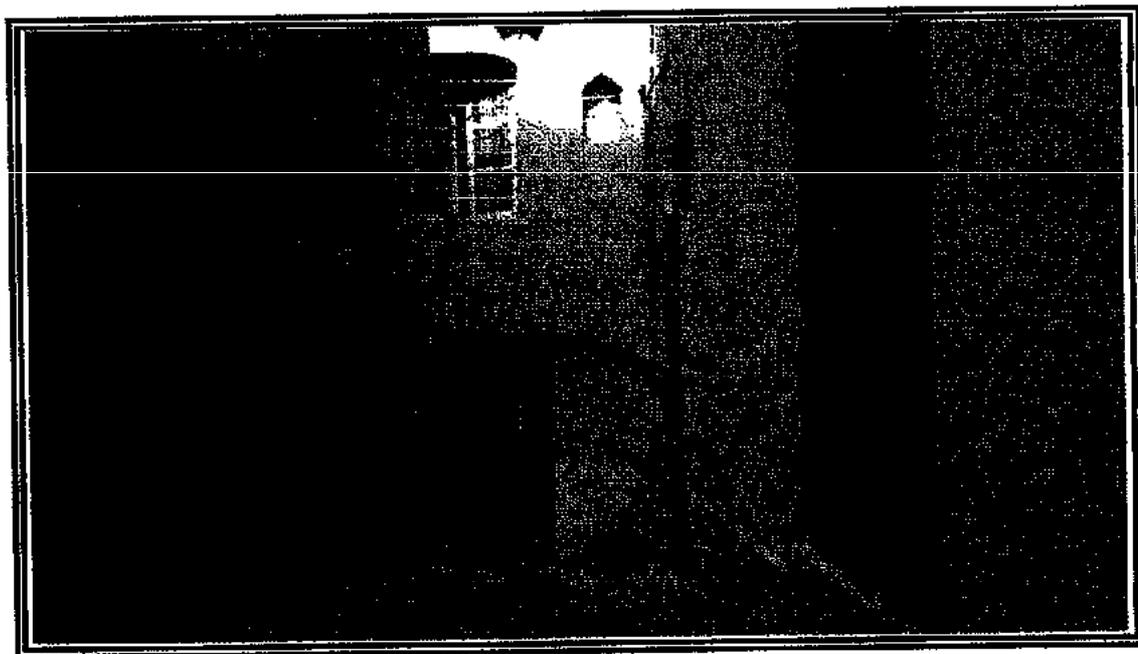
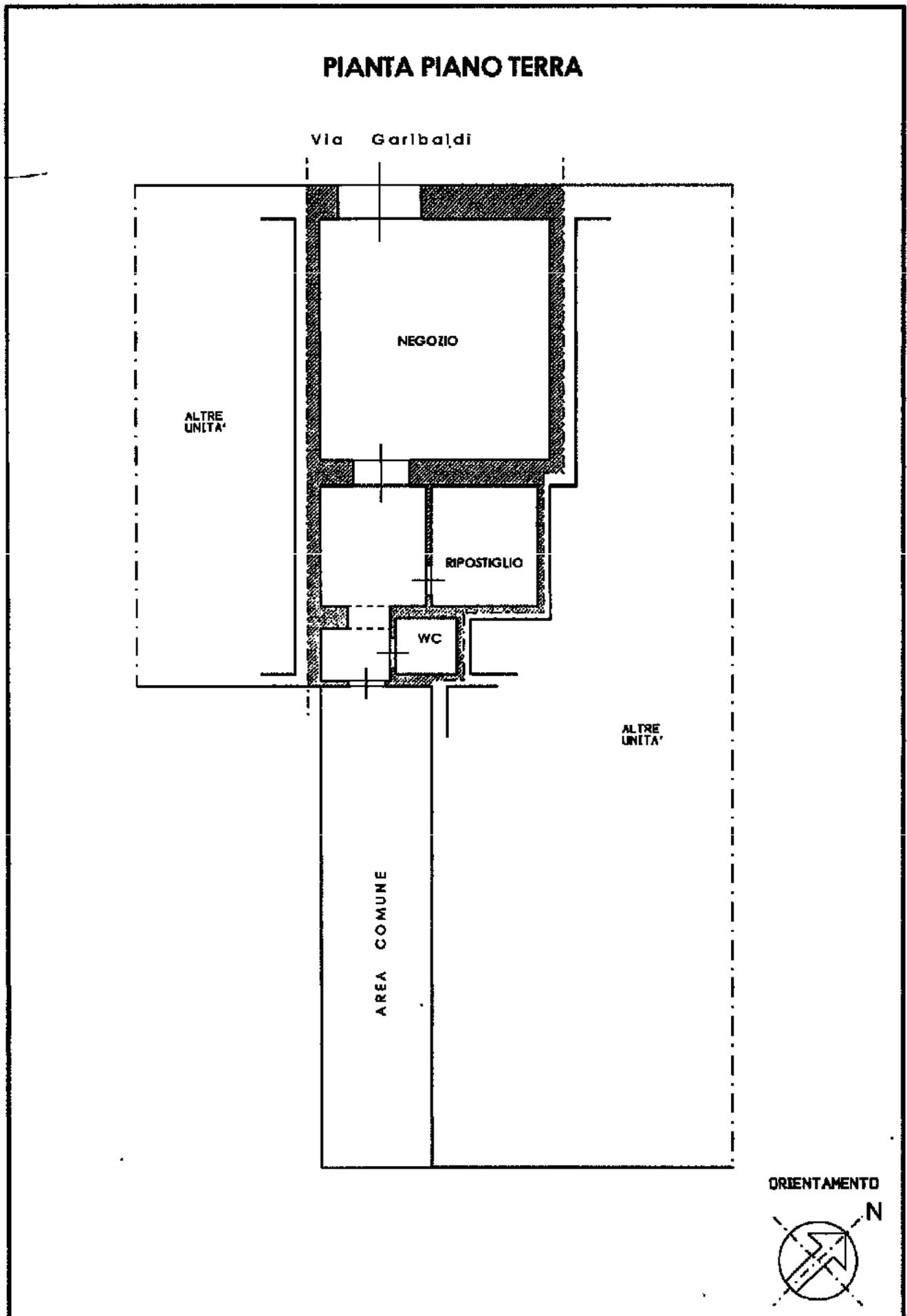


Foto n. 2 – Vista del bene immobile dalla corte interna comune

LABORATORIO IN COMUNE DI CARRARA - via Garibaldi n° 6
NCEU - Foglio 42, Mappate 90/sub.1
Planimetria scala 1/100

PIANTA PIANO TERRA



Via Marina Vecchia n. 4 int.12 54100 Massa
Telefono 0585 488208 Fax 0585 042382
e-mail marcobondielli@fastwebnet.it
c.f. BNDMRO62P10F023B - P.IVA 00488630458

Arch. Marco Bondielli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

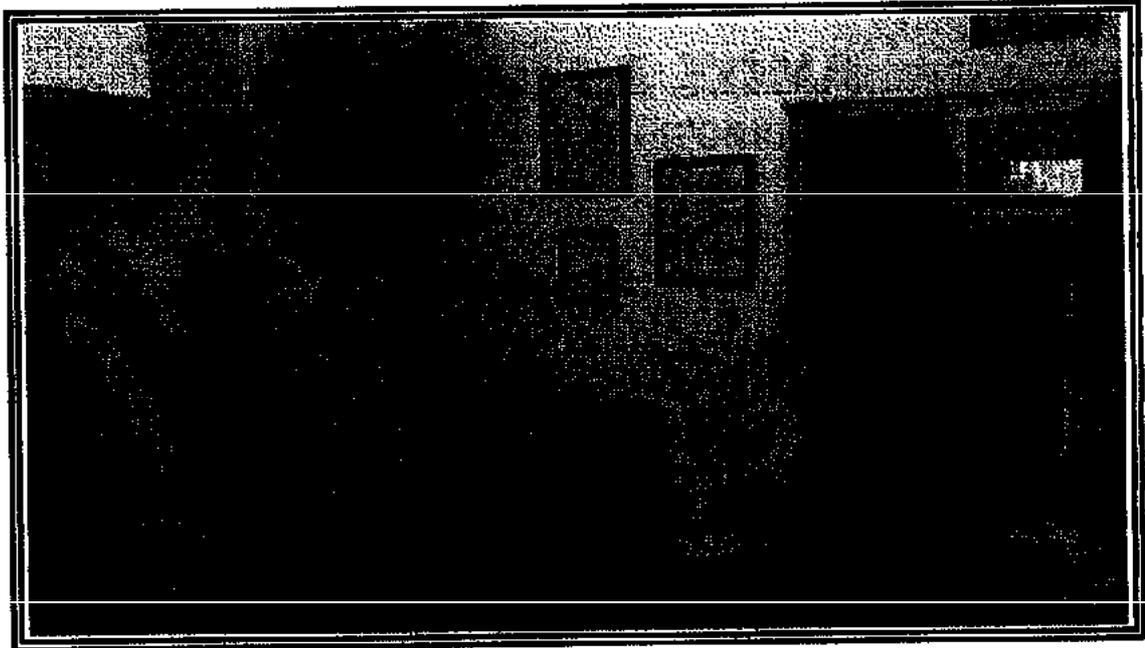


Foto n. 3 – vano principale

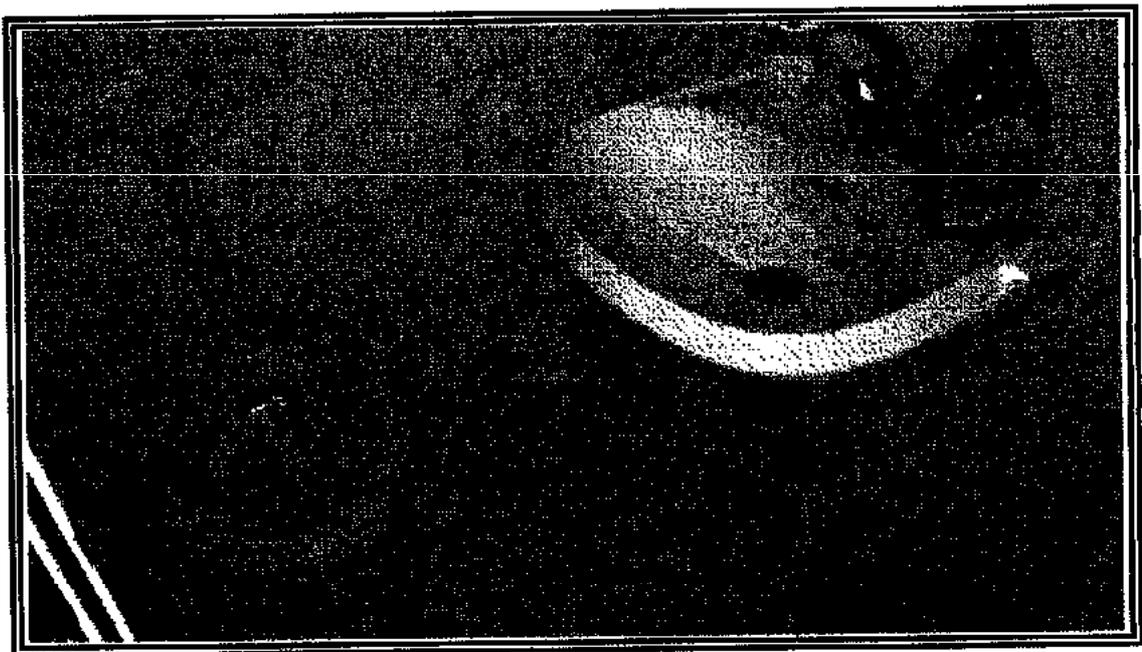


Foto n. 4 – servizio igienico

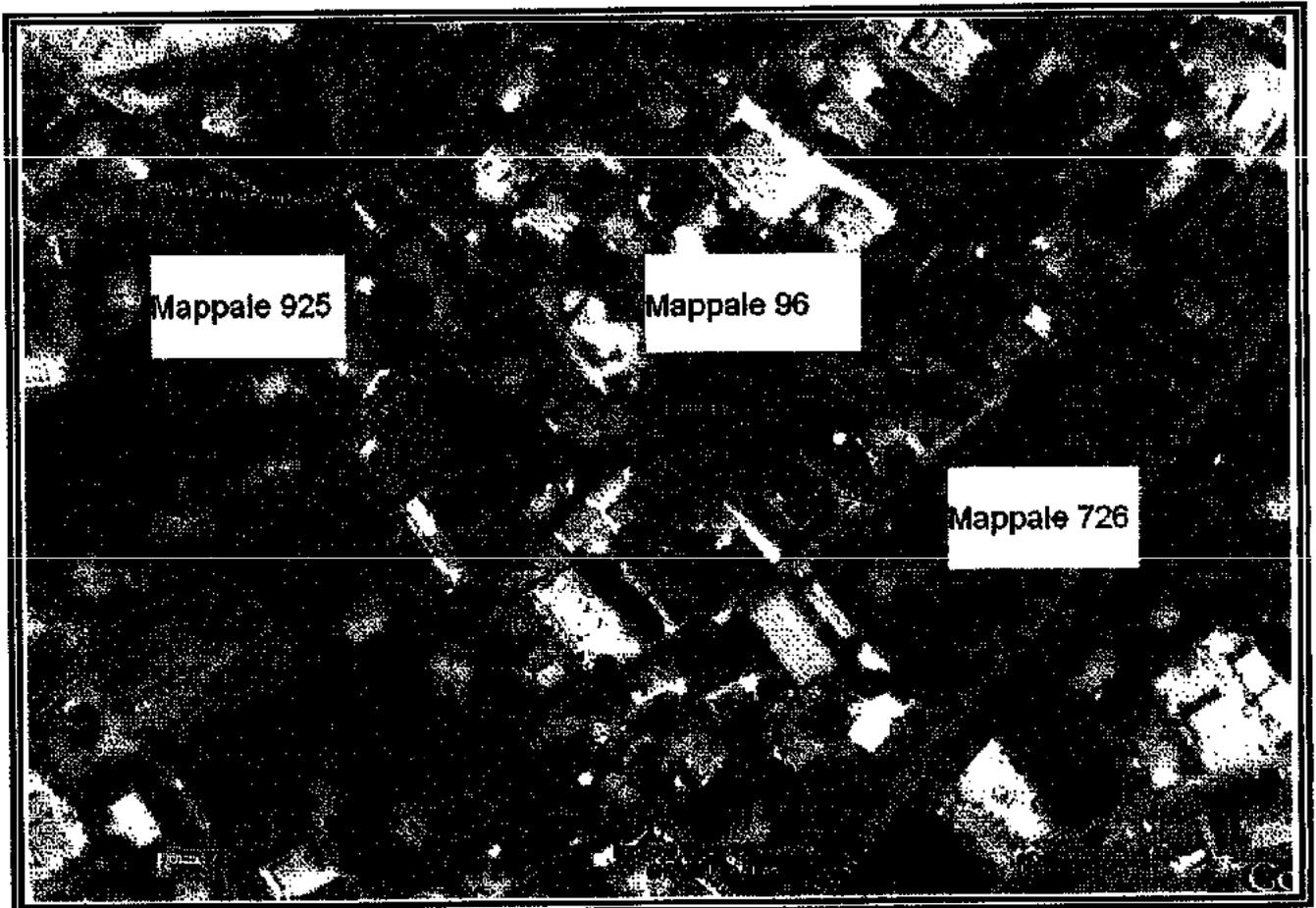
Via Marina Vecchia n. 4 Int.12 54100 Massa
Telefono 0585 488208 Fax 0585 042382
e-mail marcobondielli@fastwebnet.it
o.f. BNDMRC82P10F0238 - P.IVA 00488530464

Arch. Marco Bondielli

MAPPA DELLA ZONA

CON VISIONE REALISTICA DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Beni immobile n. 4-5-6



Evidenziati in rosso i fabbricati oggetto di perizia

MODULARIO
F. fig. rend. 407

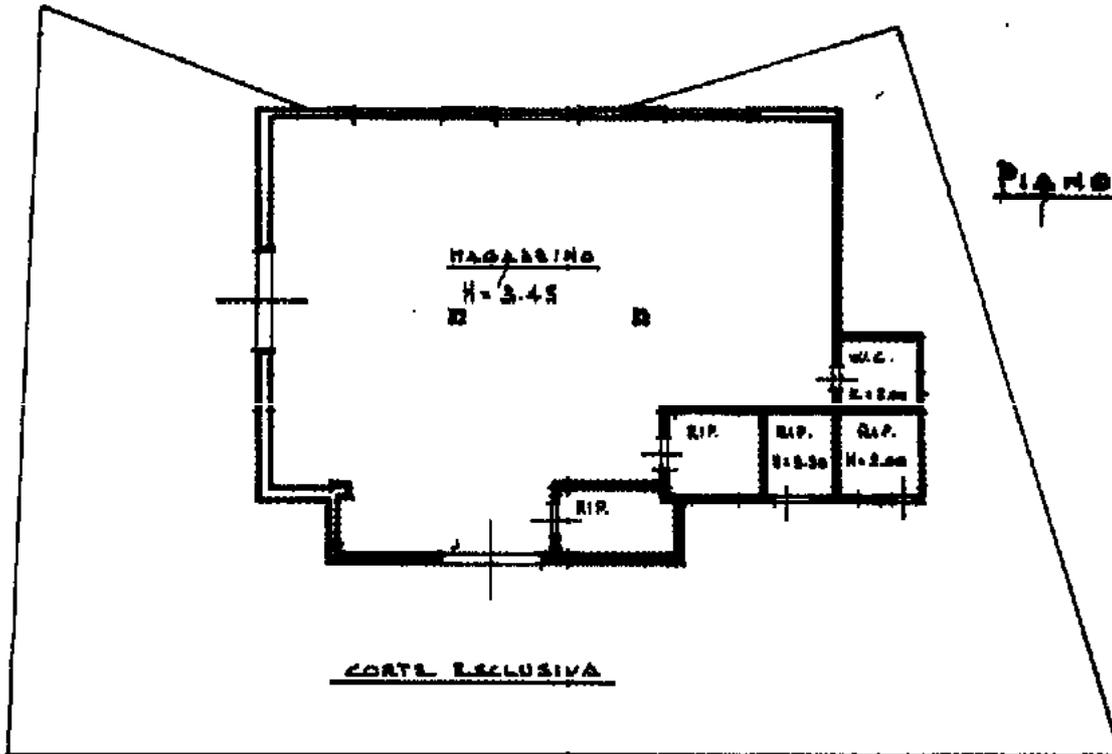


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

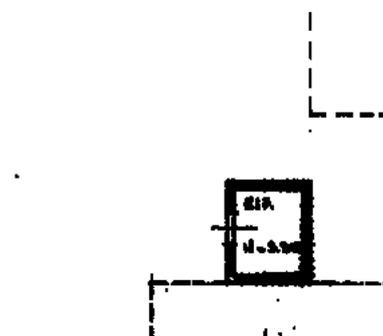
MOD. 0N (CE)

LIRE
500

Planimetria di u.l.u. in Comune di CARRARA via PASCOLI civ.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

VIA GIOVANNI PASCOLI piano: (-1)

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
una Planimetria in atti

Compilata dal GEOM. BERTOLINI
(Titolo, cognome e nome)
MAURIZIO



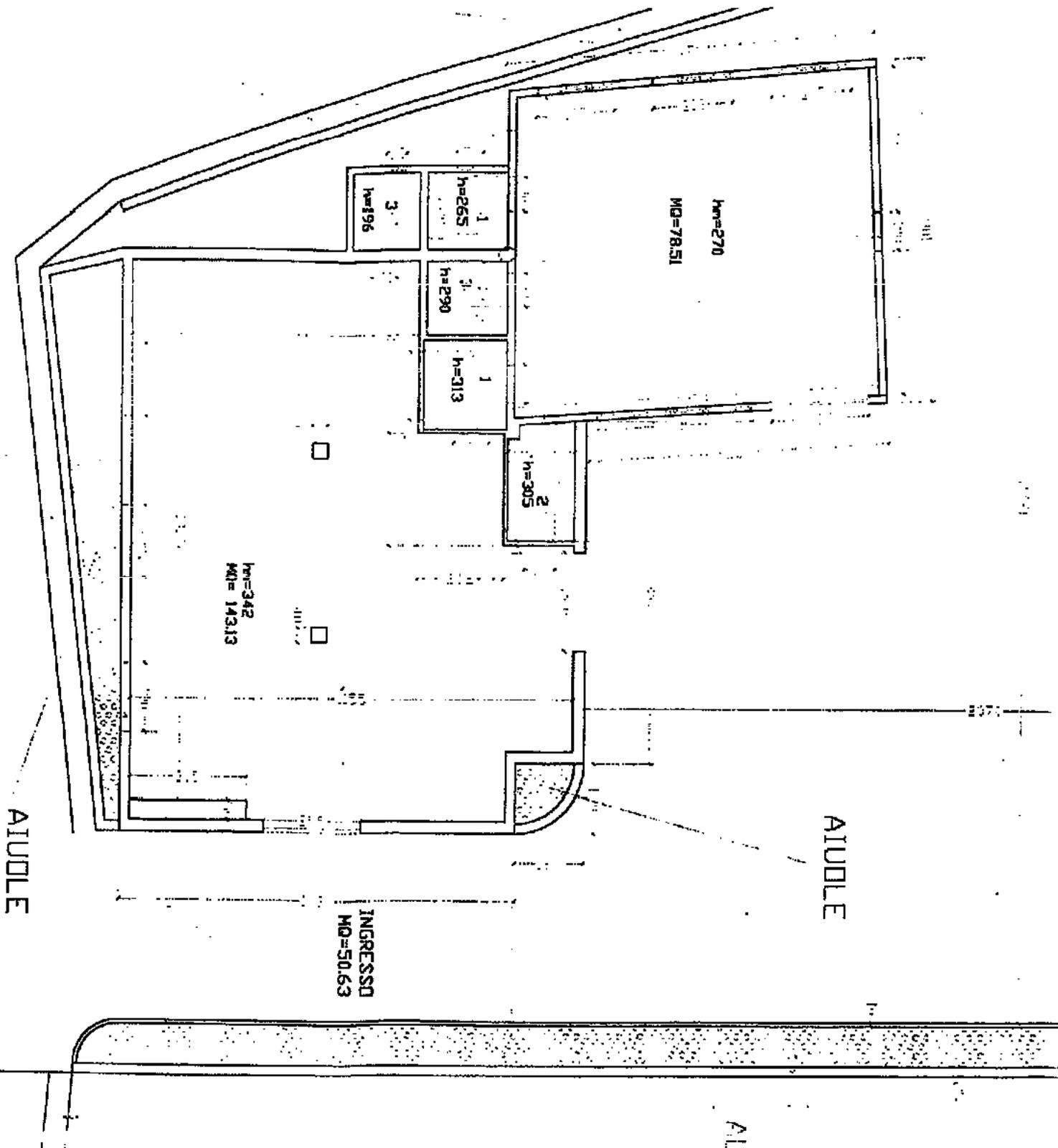
RISERVATO ALL'UFFICIO

30 AGO 1995

1624

presentazione: 30/08/1995 - Data: 10/08/2010 - n. MS0081431 - Richiedente BONDIELLI MARCO
Formato di acq.: A4 (240x300) scala di 1:1
data 27-02-95 Firma [Signature]

RILIEVO STATO DI FATTO SCALA 1/100



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

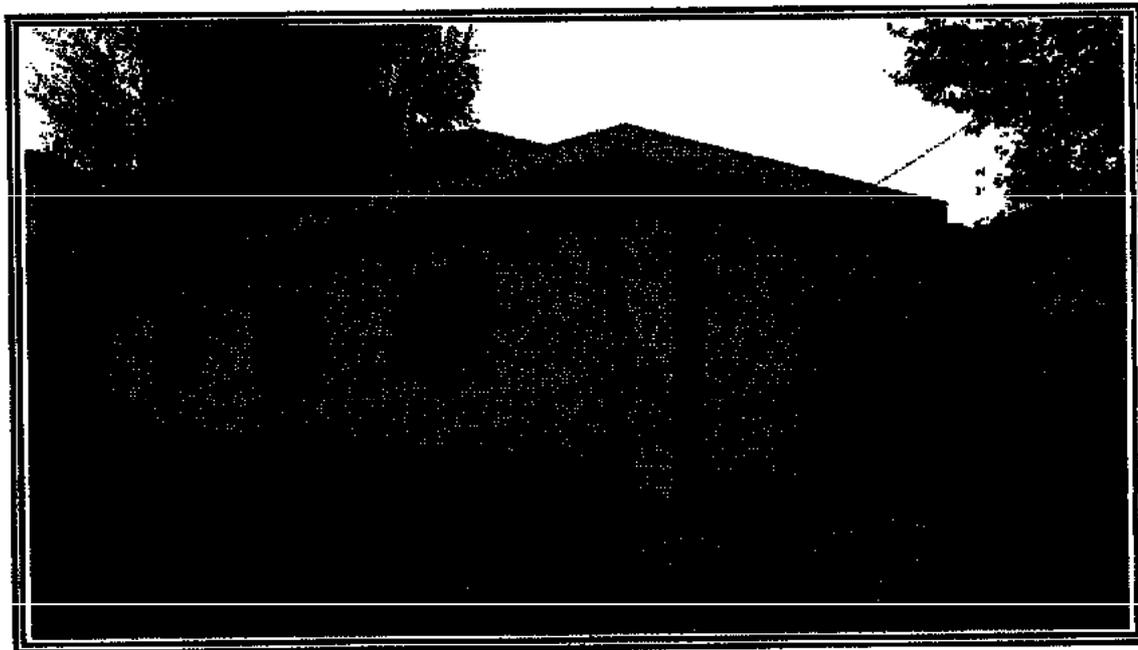


Foto n. 1 – Vista del favvricato dalla strada

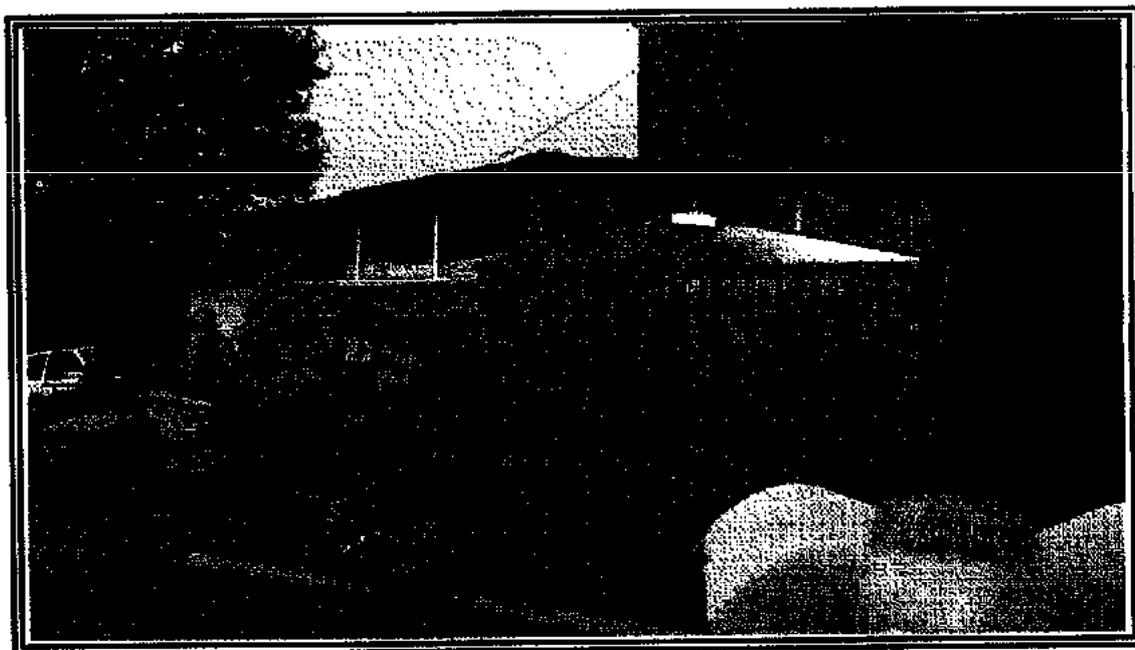


Foto n. 2 – Vista del bene immobile dall'interno del lotto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 3 – Vista interna del vano principale

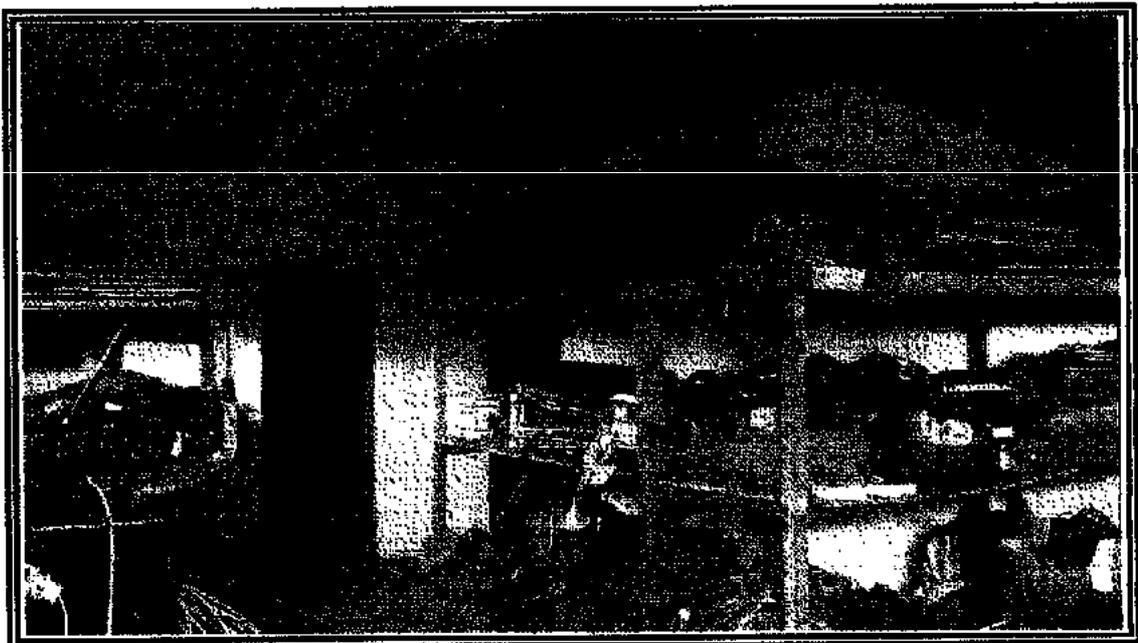


Foto n. 4 – Vista interna del corpo in ampliamento

Data presentazione: 01/01/1990 - Data: 11/08/2010 - n. MS0081673 - Richiedente BONDIELLI MARCO

MOD. ANNO
7.10.1985 art. 48



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD L. 13-4-1939, n. 662)

Prontuario di uti. in Comune di **CARRARA** via **C. A. SPINOLA** ch

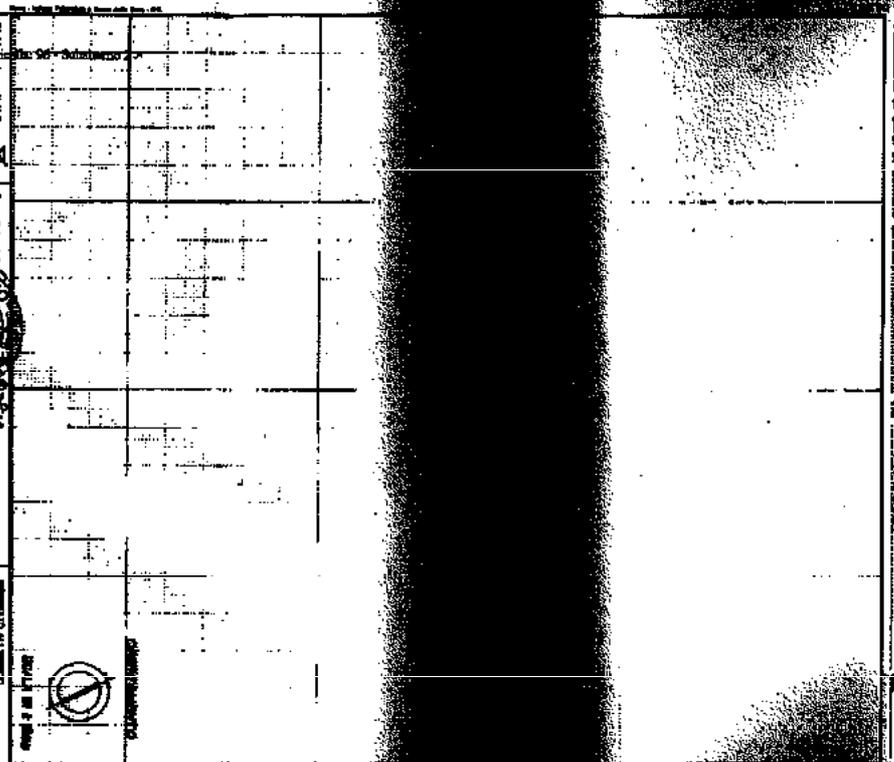
MOD. 8M (CEU)
LIRE 250



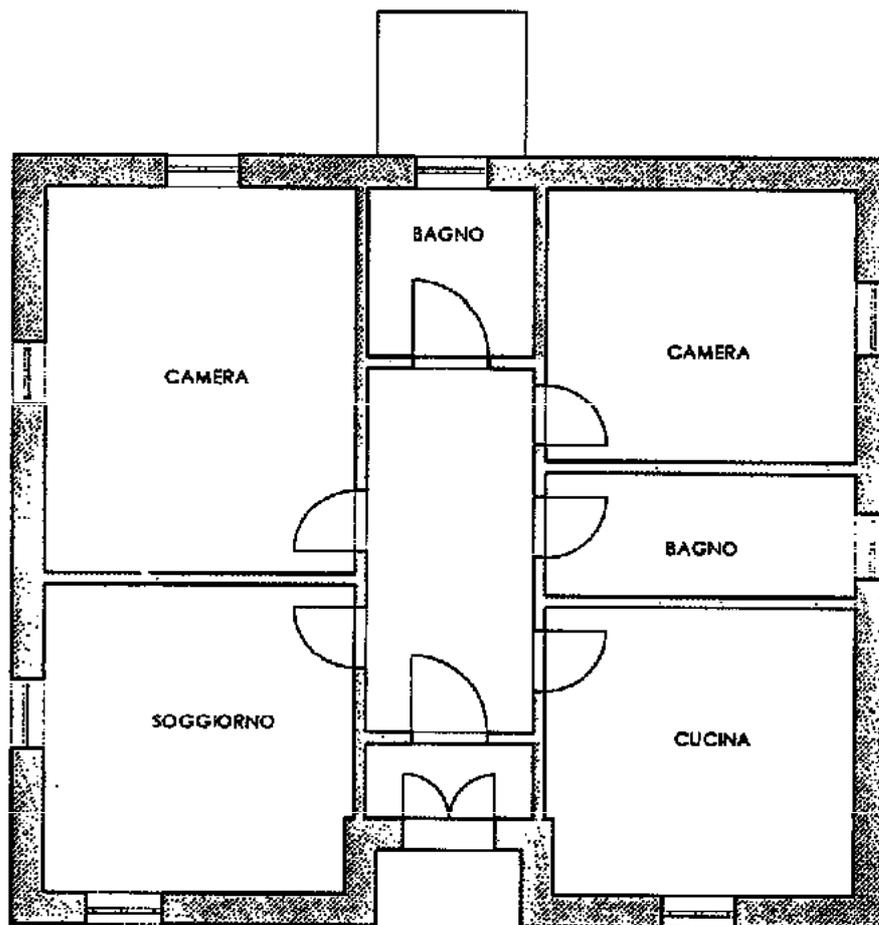
MINISTERO DELLA PACE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI BENI
CATASTRO EDILIZIO URBANO P.O. 1-4-REG. 1. 800



Provincia di ... Comune di ...

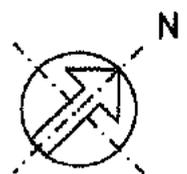
Comune di ... <input type="checkbox"/>	Comune di ... <input checked="" type="checkbox"/>	Comune di ... <input type="checkbox"/>
		
P. 1509		P. 1509

Importance
comuni di
-Rovelle-



PIANTA PIANO TERRA
scala 1/100

ORIENTAMENTO



Via Marina Vecchia n. 4 int.12 54100 Massa
Telefono 0585 488208 Fax 0585 042382
e-mail marcobondelli@fastwebnet.it
n.f. BNDMRC82P10F023B - P.IVA 00468630466

Arch. Marco Bondelli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

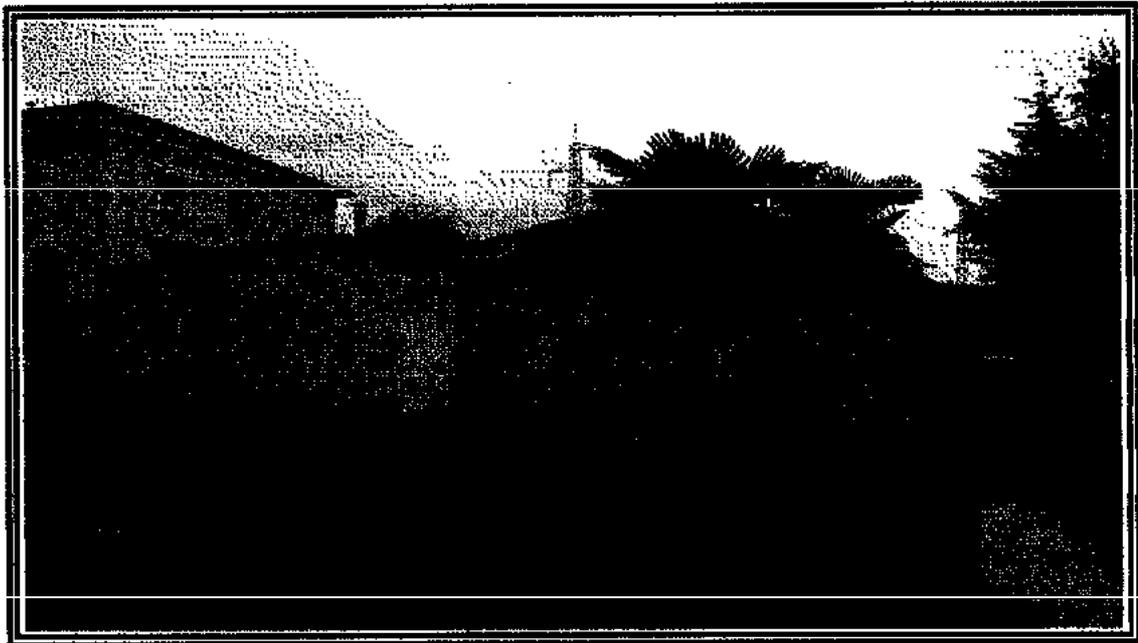


Foto n. 1 – Vista del fabbricato sul retro lato Via Pascoli

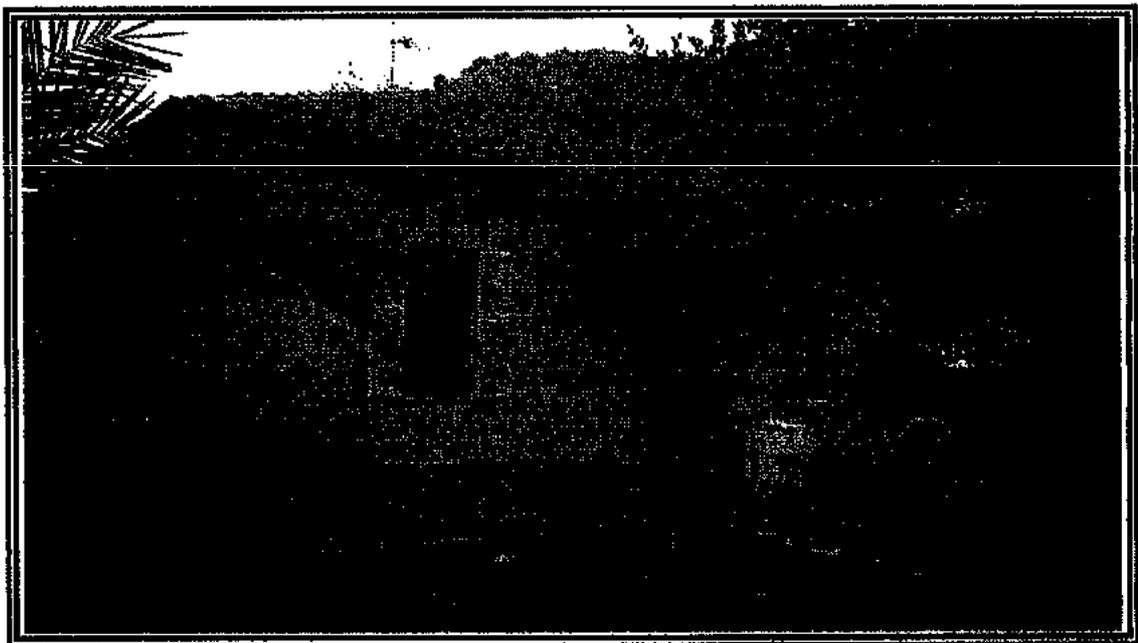


Foto n. 2 – Vista del fabbricato frontale Via Cassola

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

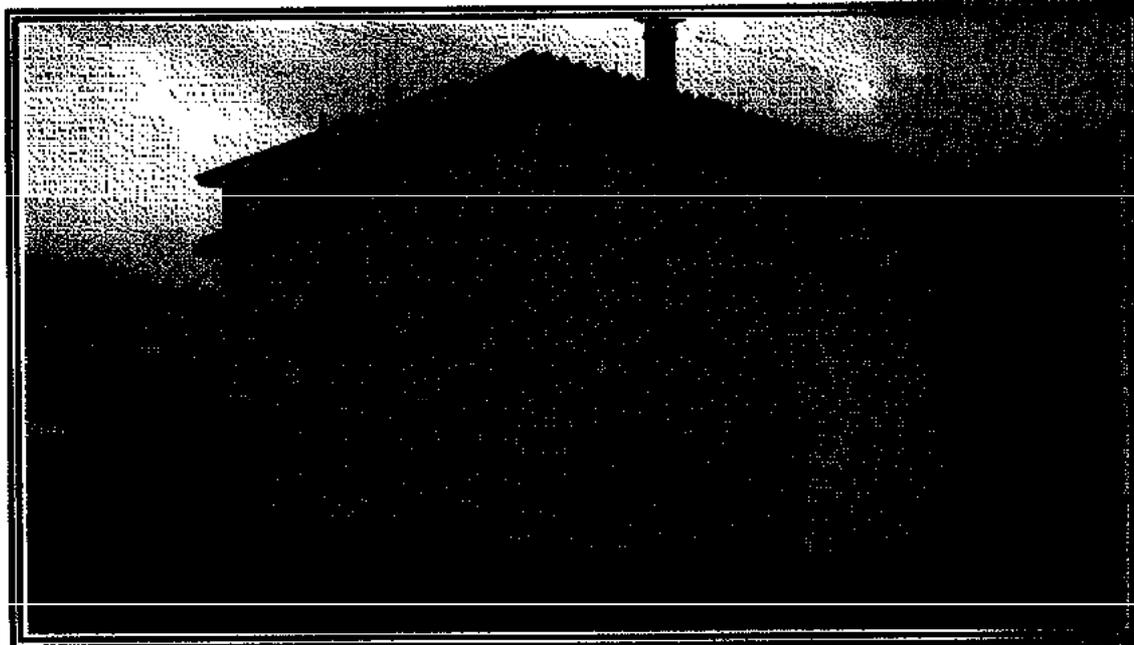


Foto n. 3 – Magazzino accessorio

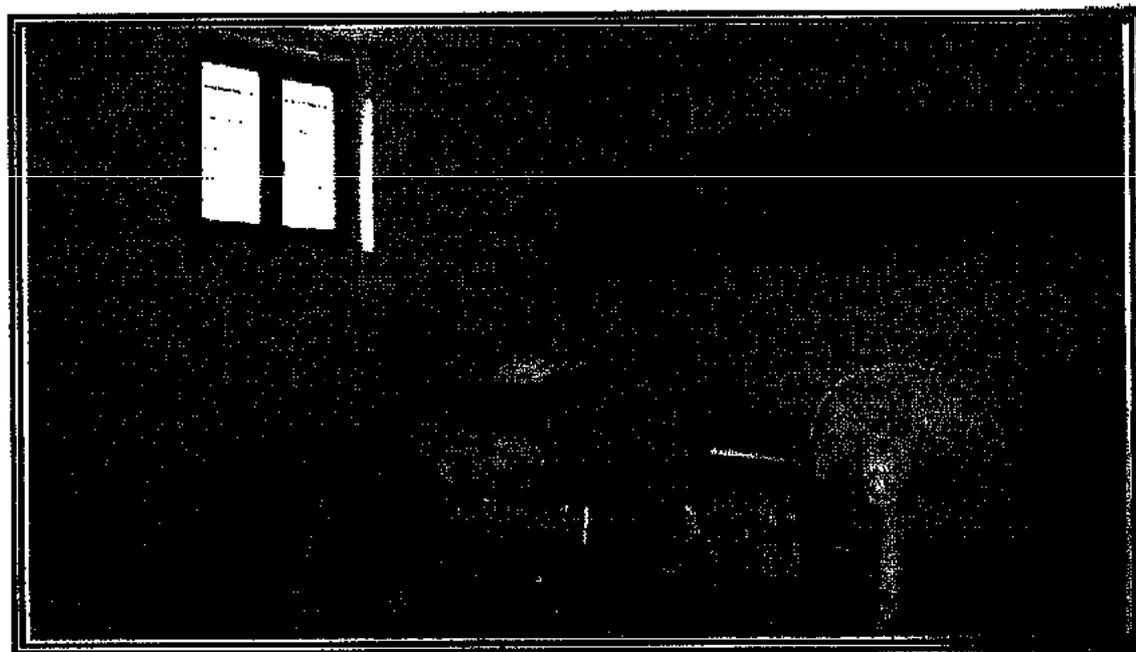


Foto n. 4 – Vista interna del magazzino

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 5 – Foto interne all'abitazione - soggiorno

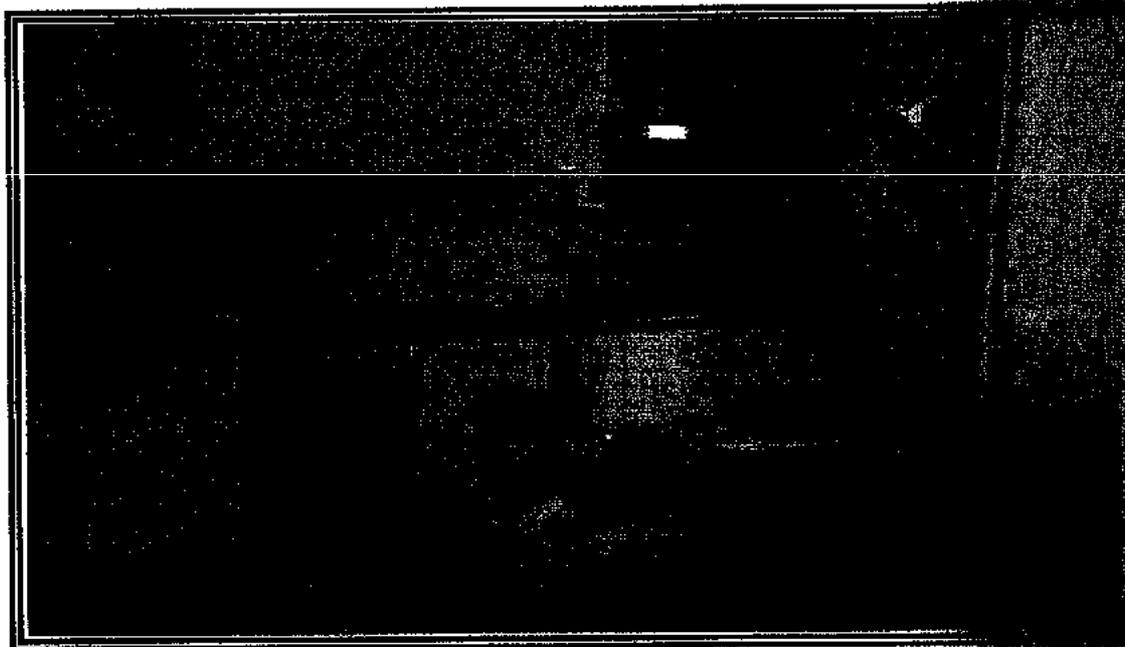


Foto n. 6 – Foto interne all'abitazione - cucina

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

ALLEGATI DAL N. 6 AL N. 14

25/10/2010



Architetto
BONDIELLI
Marco

STRALCIO MAPPA CATASTALE SCALA 1/2000

Comune di CARRARA

Foglio 71, Mappali 726 e 727



MODULARIO
F. rig. rend. 007



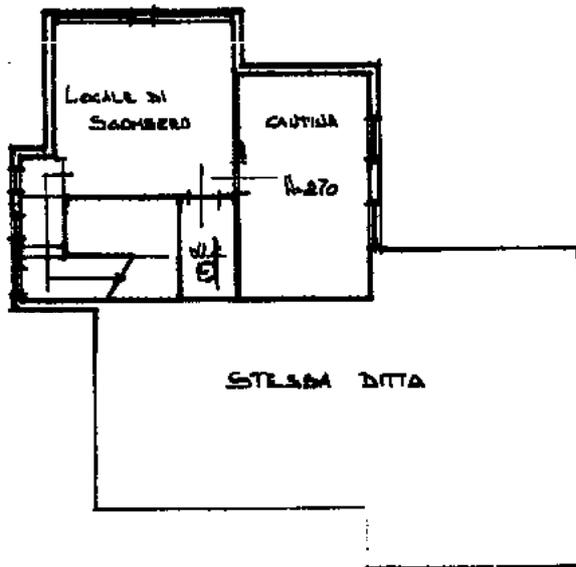
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 001 (CE)

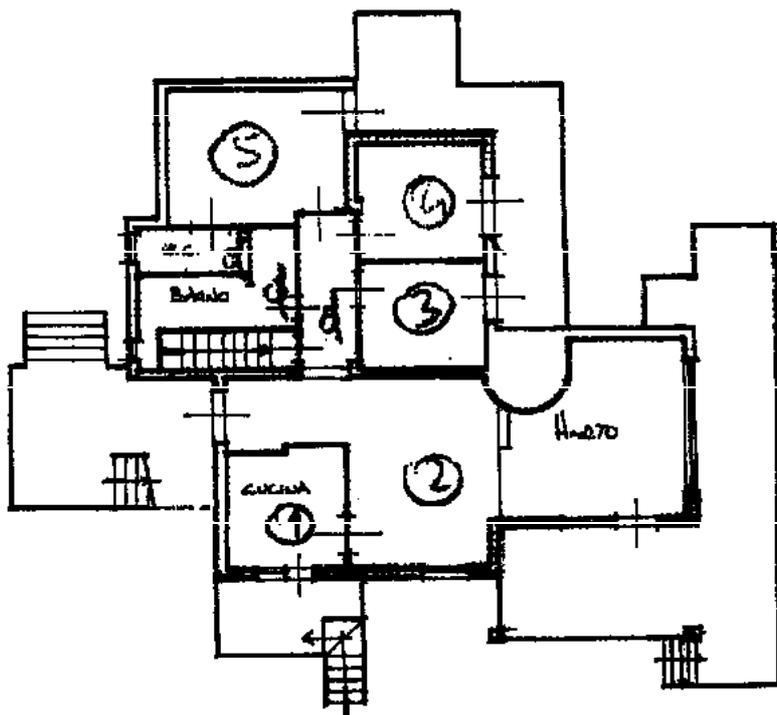
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CARRARA via VIGNALETTO civ.

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



Scala di 1:500

Catasto Edilizio Urbano - Supervisione al 11/08/2010 - Comune di CARRARA (B832) - Foglio: 71 Particella: 726 - Subalterno 1 >
LOCALITA' VIGNALETTO piano: I-15,

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal <u>GEOMETRA</u> (Nome, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ult. Revisione <input type="checkbox"/>		14 SET. 1991
Data presentazione: 14/09/1991 - Data: 11/08/2010 - n. MS0081674 - Richiedente BONDIELLI MARCO	Formato di fog. A3 (210x297) - Fatti di scala: 1:500	PROY n° 2598

MODULARIO
P. 112 - mod. 009



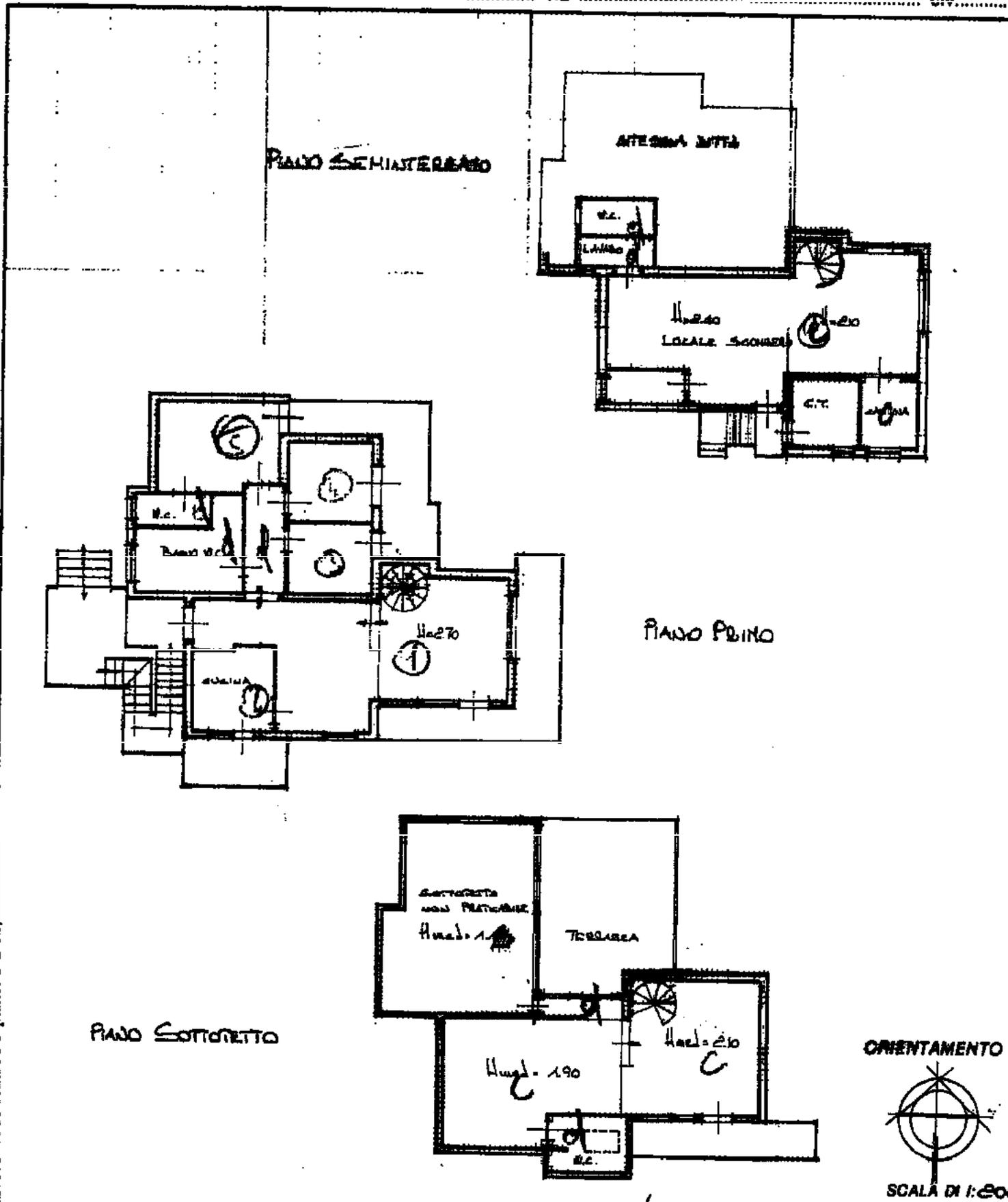
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 6M

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CARRARA via VIGNALETTO civ. 1



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/08/2010 - Comune di CARRARA (6832) - Foglio 71 Particella 726 - Subalterno 2 >

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Ultima Planimetria in atti
 Identificativi catastali

Compilata dal GEOMETRA
 Iscritto all'albo de GEOMETRI
 della provincia di MASSA CARRARA n. 126

RISERVATO ALL'UFFICIO
 191
 2598



STRALCIO MAPPA CATASTALE SCALA 1/2000
Comune di CARRARA
Foglio 71, Mappale 908



STRALCIO MAPPA CATASTALE SCALA 1/2000
Comune di CARRARA
Foglio 71, Mappale 908



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Vista del terreno



Foto n. 2 – cancello di ingresso al lotto

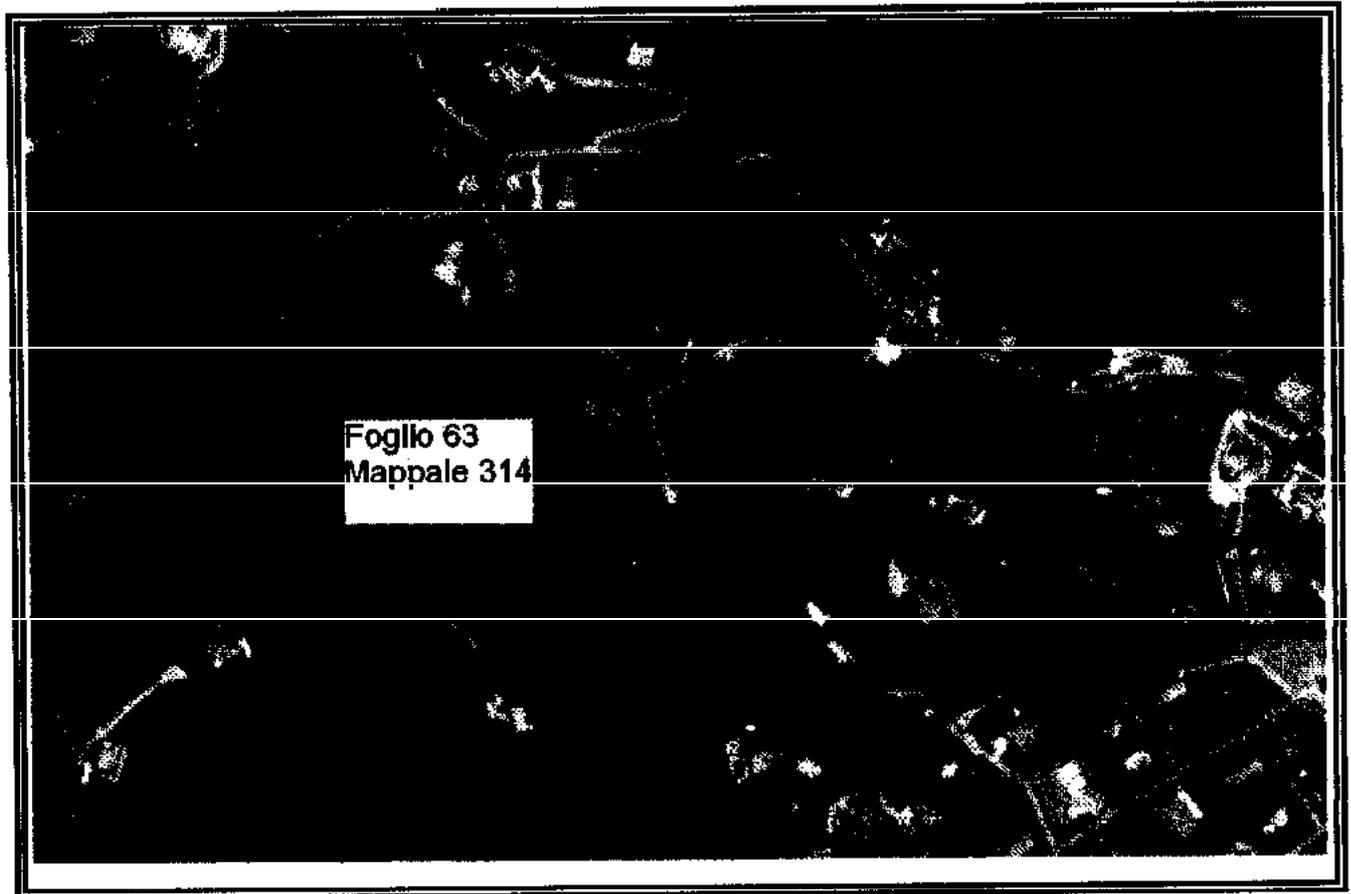
Via Marina Vecchia n. 4 Int.12 54100 Massa
Telefono 0585 486208 Fax 0585 042382
e-mail marcobondielli@fastwebnet.it
c.f. BNDMRC62P10F023B - P.IVA 00468530451

Arch. Marco Bondielli

MAPPA DELLA ZONA

CON VISIONE REALISTICA DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Bene immobile n. 8



Evidenziato in rosso il terreno oggetto di perizia

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

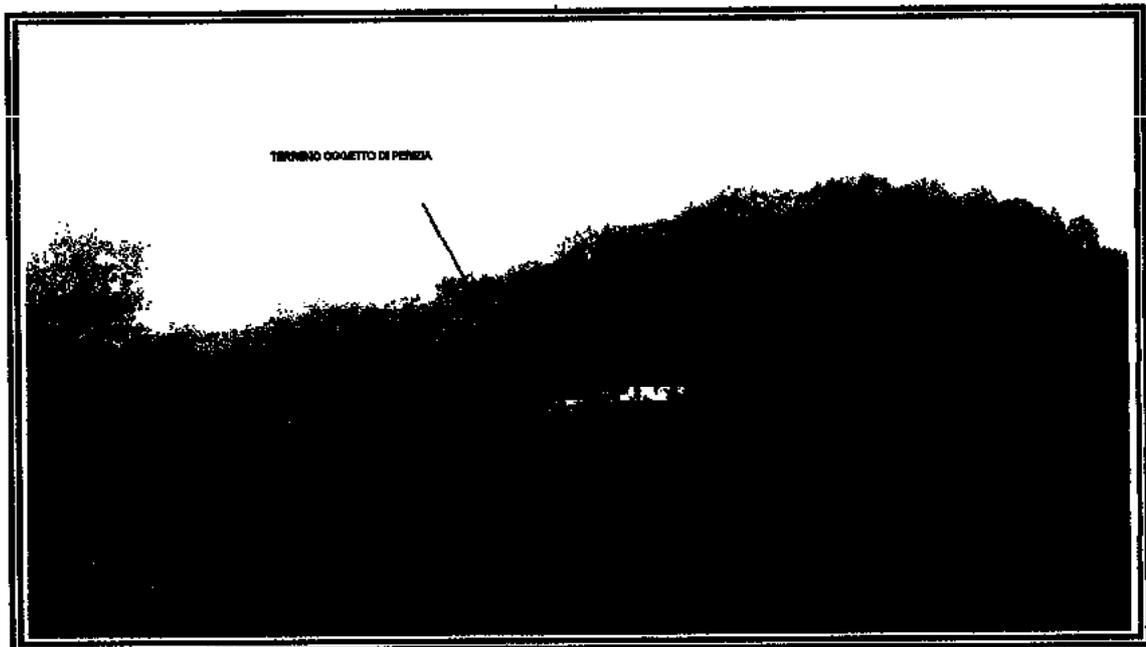


Foto n. 1 – Vista della zona dove è collocato il terreno

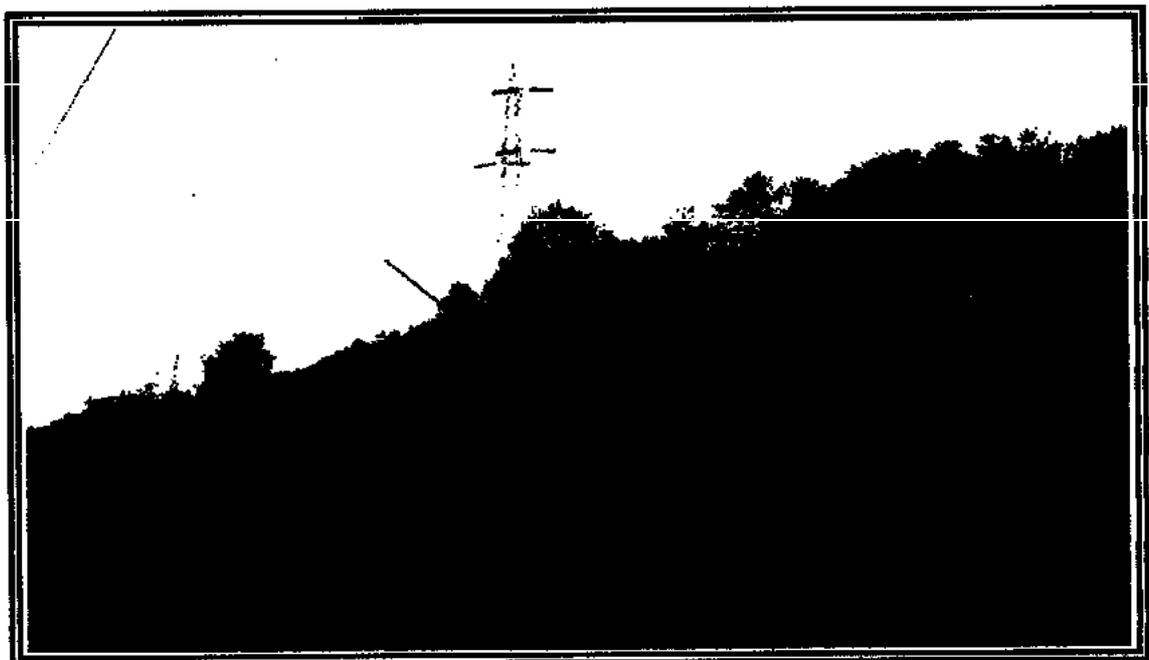


Foto n. 2 – Terreno oggetto di perizia



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Settore Urbanistica - S.U.A.P.

**VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 69 DEL 05/08/2005

Testo aggiornato al 05 Febbraio 2009

a seguito di variante approvata con Defib. n° 142 del 29/12/08

Art. 25 - Disciplina delle aree CPA 2

1. Le aree CPA 2 si qualificano come aree ad insediamento sparso, per cui ogni intervento sarà indirizzato alla valorizzazione ed incentivazione delle attività agricole. Ad integrazione dell'art. 16 lettera c) del Piano Strutturale sono previsti i seguenti tipi di intervento, diversamente articolati in relazione alla prevalente funzione ambientale e d'uso:

CPA 2a - Area agricola residuale in ambito di piano

a) comprende le aree in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da orti arborati, vigneti, seminativi contornati da filari di vite e da qualche oliveto: elementi residui di quella che un tempo era un'agricoltura tipica dei territori irrigui. L'attività agricola presenta limitate connotazioni di tipo economico-produttivo (autoconsumo) ed ha assunto la funzione di arredo. Queste aree non si configurano quali ambiti di applicazione della L. R. 64/95 e successive modificazioni;

b) al fine di salvaguardare il carattere del paesaggio agrario, pur nella sua forma residuale, non sono consentite le nuove costruzioni;

c) sono consentite:

- le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali;
- le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo didattico e naturalistico;
- le attività agrituristiche ai sensi della L. R. n. 76/94 e s.m.;
- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso e di ordinamento dell'attività agraria;
- l'impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi;
- il recupero di zone umide, fossati e, più in generale, di ambienti adatti alla sopravvivenza ed alla proliferazione di specie selvatiche autoctone;
- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali funicolari, teleferiche o monorotaie;

d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28 previa riqualificazione ambientale dell'area di cui al punto 9 dell'art. 32;

e) nelle aziende agricole esistenti che non raggiungono i minimi dimensionali previsti nelle aree di produzione agricola, ma ancora in attività, è consentita la costruzione "una tantum" di nuovi manufatti tecnici, purché connessi alla conduzione del fondo e nel rispetto delle indicazioni di recupero e riqualificazione ambientale (art. 32 punto 9) e le disposizioni espresse dal successivo art. 30 comma 2;

f) è ammessa la costruzione di serre e tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di

copertura fondiaria (Rc =30%). Nelle serre è ammessa la vendita dei prodotti agricoli e vivaistici.

CPA 2b - Area agricola prevalente in ambito di colle

a) comprende le aree con grado di antropizzazione limitato, in versanti intensamente coltivati, con prevalenza di terreni destinati alla viticoltura e bassa incidenza di appezzamenti abbandonati. In queste aree collinari di produzione agricola che si configurano quali ambiti di applicazione della L.R. 64/95 e successive modificazioni, ogni intervento è subordinato alle leggi nazionali e regionali vigenti e, ove richiesto, alle norme veterinarie e igienico sanitarie;

b) al fine di salvaguardare il carattere del paesaggio agrario e le attività agricole di coltivazione e mantenimento dei terreni, non sono consentiti i seguenti interventi:

- le nuove costruzioni con esclusione di quelle ammesse dalla L. R. 64/95 e successive modificazioni;
- le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti da ciglioni e/o terrazzamenti a piani inclinati;
- le trasformazioni fondiarie che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico;
- la messa in opera di antenne e similari ad esclusione di quelle previste nel Piano comunale delle antenne;

c) sono consentite:

- le attività agricole di coltivazione e mantenimento dei terreni, di allevamento e di miglioramento fondiario;
- le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali, con particolare riferimento alla valorizzazione dell'olivicoltura e della viticoltura;
- le attività agrituristiche ai sensi della L. R n. 76/94 e s.m.;
- le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;
- il ripristino e adeguamento della viabilità di accesso ai fondi anche mediante la progettazione di nuovi tratti, con larghezza non superiore a ml. 2,50;
- dove la pendenza lo consenta, l'adeguamento dei siti per fini agricoli, purché non alterino in modo paesaggisticamente percepibile lo stato dei luoghi;
- il recupero delle aree incolte o degradate;
- nelle parti boscate, in regime di mantenimento, le attività di corretto sfruttamento economico del bosco;
- il recupero alle attività agricole di terreni boscati, in condizioni di abbandono, ai margini dei coltivi produttivi;
- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali funicolari, teleferiche o monorotaie.

d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28 previa riqualificazione dell'area di cui al punto 9 dell'art. 32;

e) per i nuovi impianti colturali non è prevista la richiesta di autorizzazione comunale nel caso non si produca modifica dei siti. Negli altri casi l'autorizzazione comunale è funzionale all'approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della Legge Regionale n. 64/95 e successive modificazioni e delle norme tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa - Carrara. Ogni variazione colturale realizzata comporta il cambio di qualità catastale dei terreni;

f) la nuova edificazione di tipo residenziale e i manufatti tecnici, purché connessi con lo svolgimento di una specifica attività agricola, sono subordinati al recupero dei fabbricati esistenti nell'azienda. La nuova edificazione per scopi residenziali è consentita alle condizioni espresse dall'art. 30 comma 1;

g) alla costituzione del complesso aziendale sono ammessi anche i lotti non contigui facenti parte della medesima CPA o similari (1a, 1c, 1d, 2a, 2c), purché presentino tipologie colturali in atto o previste alla fine della realizzazione del programma di miglioramento agricolo ambientale. Deve considerarsi contiguo il lotto di proprietà ancorché sia diviso da altra destinazione;

h) l'intera superficie agricola oggetto di computo per la realizzazione della nuova unità abitativa deve in ogni modo essere libera da vincoli di asservimento. In ogni caso il permesso di costruire è rilasciato previa stipula di una convenzione con il Comune che preveda, a carico del concessionario, quanto indicato all'art. 4 della L.R. 64/95 e successive modificazioni;

i) l'intera superficie agricola oggetto di computo per la realizzazione della nuova unità abitativa deve comunque risultare libero da vincoli di asservimento. In ogni caso il permesso di costruire viene rilasciato previo la stipula con il Comune di una convenzione che preveda a carico del concessionario quanto indicato della L.R. 64/95 e successive modificazioni;

l) la nuova costruzione di manufatti tecnici ai sensi del successivo art. 30 comma 2;

m) al momento che il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA), di cui al successivo Art. 32 punto 4 individua la superficie coltivata o da coltivarsi che giustifica la realizzazione di una abitazione rurale, è possibile, sulla stessa proprietà, la realizzazione di più aziende purché ognuna possenga i requisiti previsti dalle presenti norme, al fine della costruzione di una abitazione per azienda. Se sulla stessa proprietà esiste già un'abitazione e la possibilità di realizzare più aziende, anche l'abitazione esistente indipendentemente dalla sua superficie necessita del relativo PMAA;

n) nelle aziende che non raggiungono i minimi dimensionali è consentita la costruzione "una tantum" di manufatti tecnici, come indicato al successivo Art. 30 comma 2;

o) in area collinare non è ammessa la costruzione di serre. Sono ammessi i tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria (Rc =20%). Sono ammesse attività di vendita dei prodotti agricoli e vivaistici;

p) sono ammesse limitatamente alle aree agricole coltivate o incolte, nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione, vasche a tenuta stagna (max. 8 mc) totalmente incassate nei terrazzamenti;

q) gli interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione con ampliamento dovranno essere accompagnati da un progetto delle sistemazioni delle aree di pertinenza con opere di recupero e riqualificazione ambientale di cui al successivo Art. 32 comma 9 e di sistemazione a verde che preveda la collocazione, nei pressi

dell'abitazione, di alberature non necessariamente legate alla produzione ma con funzione paesaggistica;

r) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che prevedano il cambiamento della destinazione d'uso (da agricola a residenziale e/o turistica con gli adempimenti ed oneri previsti dall'art. 5 ter della L. R. 64/95) oltre alla verifica della compatibilità e coerenza delle nuove funzioni rispetto al contesto ambientale, dovranno essere accompagnati da un Piano di riqualificazione e manutenzione del territorio, di cui all'art. 32 comma 6, con atto d'obbligo che garantisca, comunque, il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie.

CPA 2c - Corridoio di sistema urbano

- a) comprende le aree caratterizzate dall'influenza del sistema insediativo e infrastrutturale in cui sono allocate attività e funzioni marginali che presentano una vocazione urbana, in cui i problemi urbanistici e di assetto del territorio devono coesistere con quelli di carattere paesaggistico e ambientale;
- b) non sono ammesse le modifiche dell'orientamento del sistema dei canali e dei fossi, salvo indicazioni particolari derivate da eventuali progetti di sistemazione idraulica previsti dall'Amministrazione;
- c) è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 9;
- d) il sistema alberato della via Aurelia dovrà essere conservato ed integrato con gli elementi mancanti per completare il filare. Arbusti acidofili, resistenti allo smog, dovranno essere sistemati per formare una siepe compatta che delimiti la viabilità principale dalla fascia delle sistemazioni esterne;
- e) la zona adiacente l'asse del Viale Lazzoni dovrà prevedere misure di tutela allo scopo di salvaguardare la visuale paesaggistica.

Via Marina Vecchia n. 4 int.12 54100 Massa
Telefono 0585 485208 Fax 0585 042362
e-mail marcobondielli@fastwebnet.it
c.f. BNDMRC62P10F023B - P.IVA 00468530454

Arch. Marco Bondielli

MAPPA DELLA ZONA

CON VISIONE REALISTICA DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Bene immobile n. 8



Evidenziato in rosso il terreno oggetto di perizia

STRALCIO MAPPA CATASTALE SCALA 1/2000
Comune di CARRARA
Foglio 62, Mappale 556



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

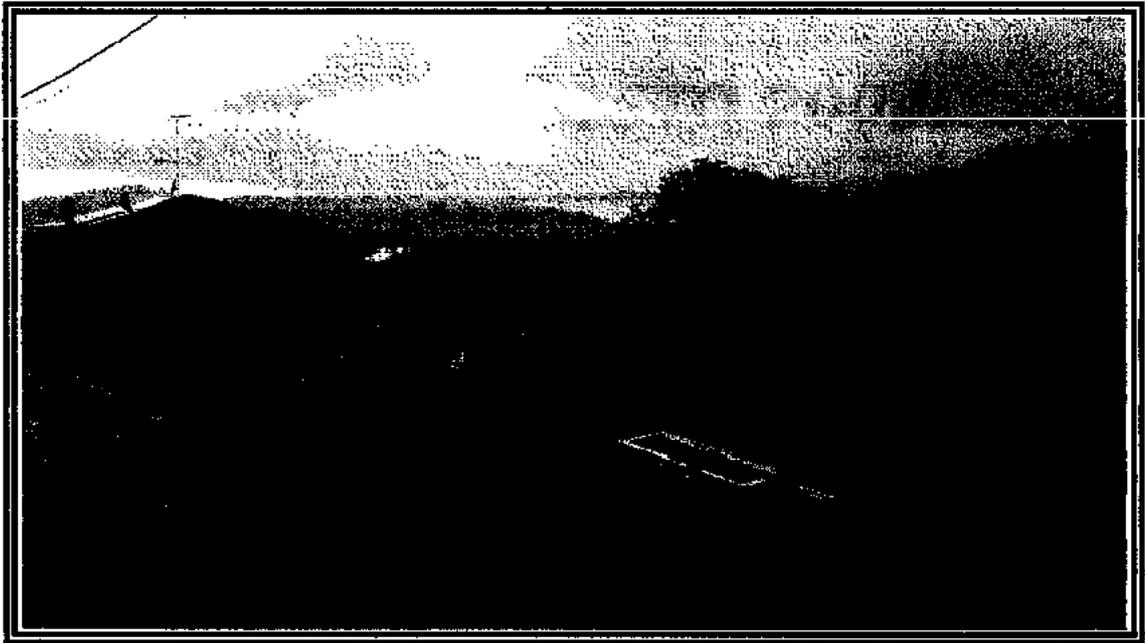


Foto n. 1 – Vista del terreno dalla strada



Foto n. 2 – Terreno oggetto di perizia



COMUNE DI CARRARA

Decreto di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Settore Urbanistica - S.U.A.P.

**VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 89 DEL 05/08/2005

Testo aggiornato al 05 Febbraio 2009

a seguito di variante approvata con Delib. n° 242 del 29/12/08

N.T.A. - Regolamento URBANISTICO

agg. Febbraio 2009

Art. 14 – Zona "G" servizi pubblici di quartiere

1. Comprende tutte le aree destinate a spazi per attrezzature per servizi pubblici di quartiere per le quali sono ammesse le destinazioni d'uso f1, f2, f3, f4, f5, f10, f12, nonché le aree destinate a verde pubblico di quartiere e percorsi pedonali. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti o attuate da privati come definito al secondo comma del precedente Art. 13.
2. Nell'attuazione degli interventi dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde. Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche.
2. Nella zona G sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

A) SOTTOZONA G1 – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE

- gli interventi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature pubbliche saranno commisurati alle effettive esigenze, tenendo conto delle Leggi Statali e Regionali in materia, fatte salve eventuali prescrizioni previste per le seguenti destinazioni d'uso;

ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO

- gli interventi sono realizzati nel rispetto delle norme nazionali in materia di edilizia scolastica;

UFFICI PUBBLICI

- le nuove costruzioni devono rispettare i seguenti indici urbanistico edilizi: $U_f = 0,6$ mq/mq; $H_{max} = ml. 8,00$; distanza da strade pubbliche e confini ml. 5,00;
- nel caso in cui le attrezzature siano riunite a formare centri civici sociali e polivalenti unitari, è ammessa la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto per una superficie utile non superiore al 25% di quella complessiva. La gestione dell'attività commerciale può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione: con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere;

ATTREZZATURE RELIGIOSE

- gli interventi sono realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- sono comprese anche le attività integrative di carattere ricreativo, sportivo, didattico, culturale e sociale;

B) SOTTOZONA G2 – PARCHI E VERDE ATTREZZATO

- comprende le aree destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco e luoghi di incontro e riposo, prive di attrezzature ed impianti fissi, a servizio della residenza;

VERDE PUBBLICO

- nella sistemazione di tali aree si dovrà tenere conto degli elementi di arredo urbano quali: pavimentazioni, alberature, illuminazione, panchine, aiuole, recinzione e ogni altro elemento che possa contribuire alla caratterizzazione dello spazio urbano;
- nelle aree di verde pubblico sono ammesse anche attrezzature per il gioco libero;
- è ammessa la costruzione di un padiglione/chiosco (1 piano fuori terra H_{max} ml. 3,50; $Sc. = mq. 50$) in legno o muratura con tetto a falde con copertura in cotto, per ristoro e servizi igienici;
- nelle aree a verde pubblico previste nella zona interessata allo svincolo della Strada del Marmi devono essere adeguatamente piantumate per realizzare barriere verdi naturali di filtro e di mitigazione degli effetti ambientali;

- in Piazza Gramsci è ammessa la realizzazione di un padiglione/chiosco.

VERDE SPORTIVO

- indici urbanistico edilizi per gli impianti coperti: $U_f = 0.5$: almeno il 30% dell'intera superficie dovrà essere sistemato a verde (a prato e con alberature);
- indici urbanistico edilizi per gli impianti scoperti: $U_f = 0,05$; le aree libere dovranno essere sistemate a verde con alberature;
- nell'area sportiva nelle Colline di Fontia, nella radura presso la strada vicinale di Monte Acuto, i movimenti di terra per la realizzazione dell'impianto dovranno essere limitati e non paesaggisticamente percepibili. Nei pressi della rete di recinzione, per mitigarne l'impatto, dovrà essere prevista la piantumazione di arbusti ed alberi *climax*, secondo l'elenco allegato alle presenti norme. Le strutture necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva dovranno essere interrato o costruite in legno;
- gli interventi a completamento degli impianti sportivi Fossone deve avvenire nel rispetto della qualità dei materiali e della cura delle sistemazioni esterne, con particolare riguardo ai confini dell'area dove sono collocate le reti di recinzione. Il loro impatto dovrà essere opportunamente mitigato da arbusti ed alberature *climax*;

C) SOTTOZONA G3 - PARCHEGGI PUBBLICI

- comprende le aree destinate a parcheggi pubblici i quali dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla sistemazione vegetazionale e alle superfici calpestabili, attraverso un adeguato sistema di alberature di medio/alto fusto che dovranno coprire, dall'esterno, la visuale di tali aree.

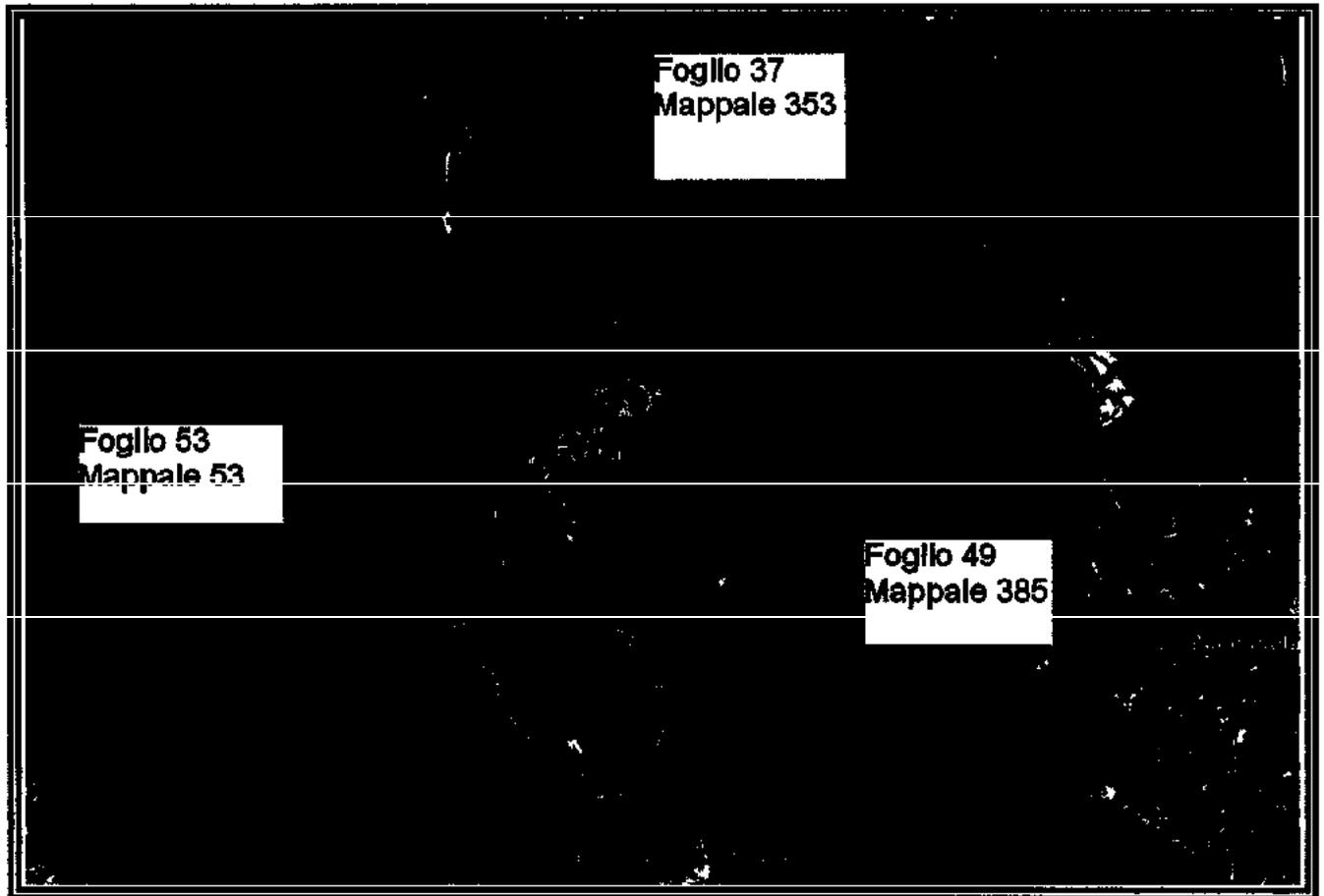
Via Marina Vecchia n. 4 Int.12 54100 Massa
Telefono 0585 453205 Fax 0585 042392
e-mail marcobondielli@fastwebnet.it
c.f. BNDMRC62P10F023B - P.IVA 00488530464

Arch. Marco Bondielli

MAPPA DELLA ZONA

CON VISIONE REALISTICA DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

10a-10b-10c
Beni immobili n. ~~10a-10b-10c~~



Evidenziato in rosso i terreni oggetto di perizia

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

Arch. Marco Bondielli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

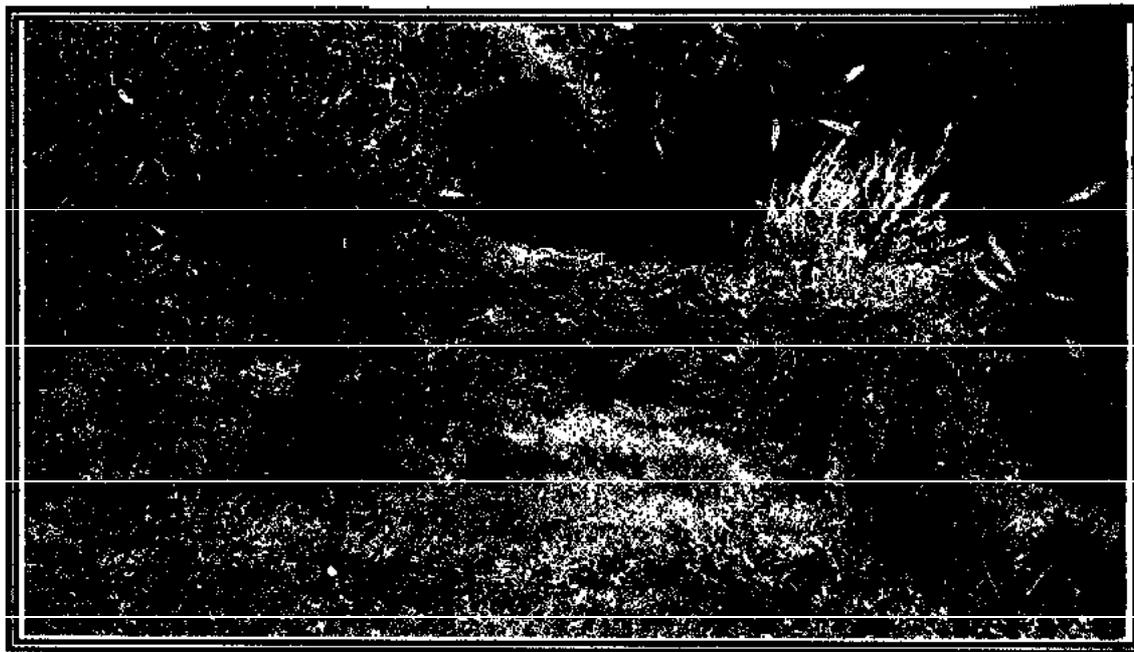


Foto n. 1 – foto del terreno dalla strada

Via Marina Vecchia n. 4 int.12 54100 Massa
Telefono 0585 485208 Fax 0585 042382
e-mail marcobondielli@fastwebnet.it
c.f. BNDMRC82P10F0238 - P.IVA 00468630458

Arch. Marco Bondielli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

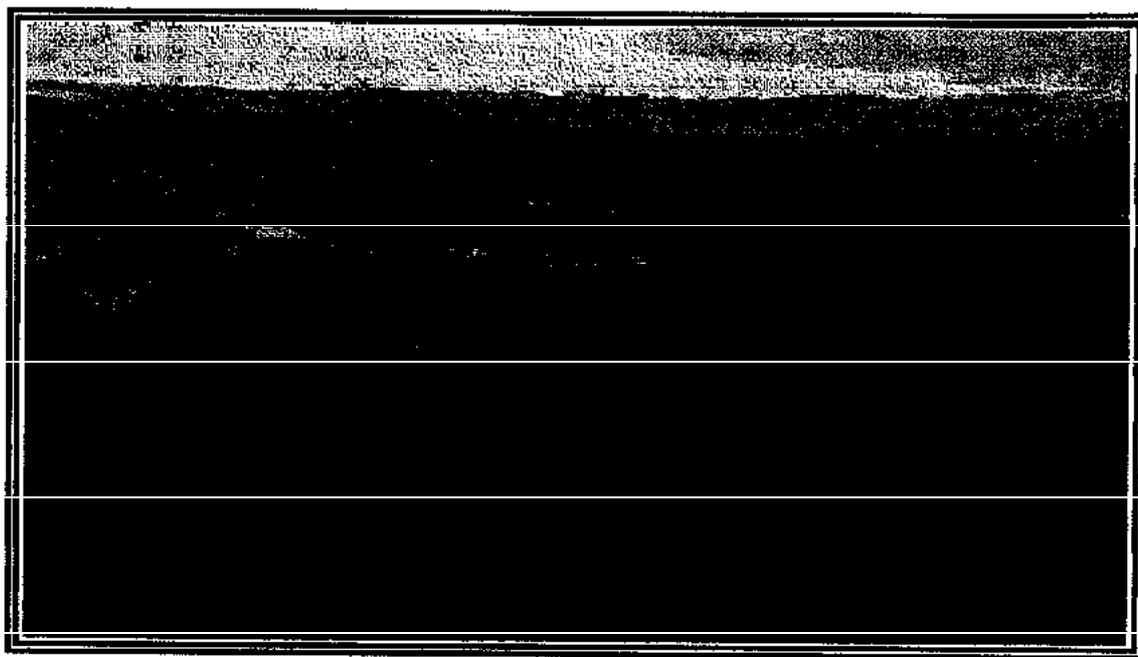


Foto n. 1 – Foto del terreno

Via Marina Vecchia n. 4 int.12 54100 Massa
Telefono 0585 488208 Fax 0585 042362
e-mail marcobondielli@fastwebnet.it
o.f. BNDMRC62P10F023B - P.IVA 00468530456

Arch. Marco Bondielli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

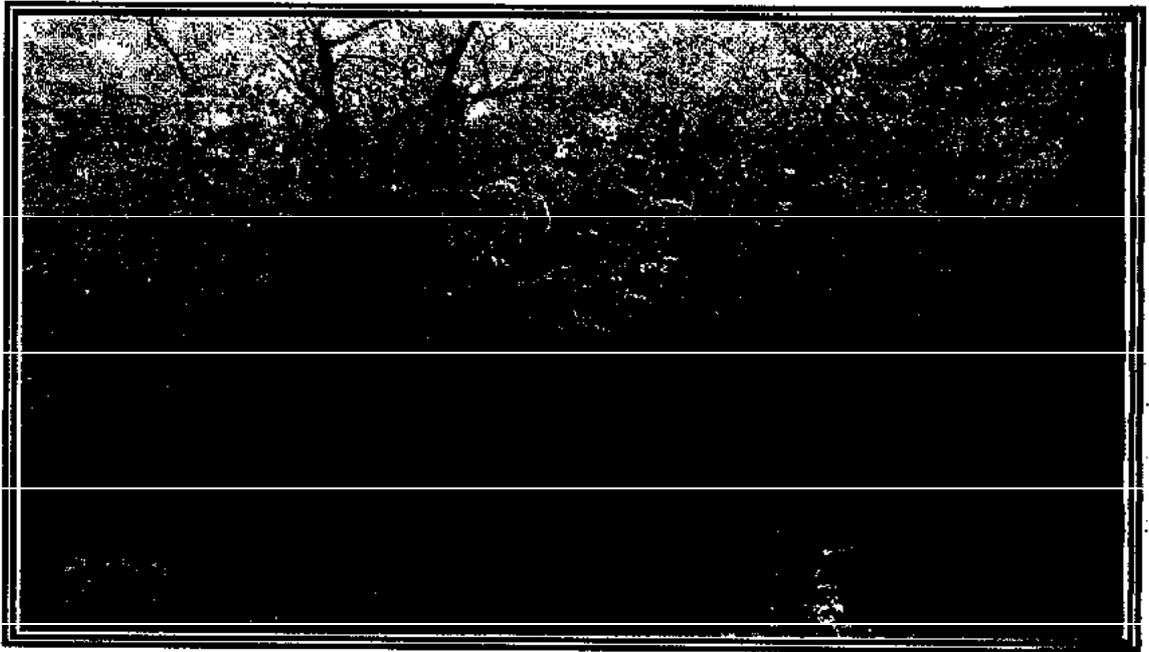


Foto n. 1 – Foto del terreno



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Settore Urbanistica - S.U.A.P.

**VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 89 DEL 05/08/2005

Testo aggiornato al 05 Febbraio 2009

a seguito di variante approvata con Delib. n° 142 del 29/12/08

Art. 24 - Disciplina delle aree CPA 1

1. Le aree CPA 1 appartengono al sistema delle Invarianti. Su di esse, ad integrazione dell'art. 15 lettera c) del Piano Strutturale, sono previsti i seguenti tipi di intervento, diversamente articolati in relazione alla prevalente funzione ambientale e d'uso:

CPA 1a - Aree con prevalente funzione ambientale: superfici destinate a bosco

- a) si tratta del paesaggio dominato da boschi misti, cedui, cedui avviati d'alto fusto, castagneti da frutto dove deve essere garantito l'assoluto rispetto dei dinamismi naturali della vegetazione spontanea;
- b) al fine di salvaguardare la tutela dei dinamismi naturali degli ambienti protetti e per mantenere le caratteristiche attuali, non sono consentite le nuove costruzioni;
- c) sono consentite:
- le attività di cui alla Legge Forestale della Toscana n. 39/2000 e successive modificazioni;
 - le attività di riqualificazione ambientale finalizzate al recupero, mantenimento e miglioramento delle condizioni ecologiche ed estetiche del territorio;
 - la fruizione ricreativa del territorio per attività didattiche, naturalistiche, sportive all'aria aperta, del "turismo verde" e "tempo libero";
 - il ripristino e la manutenzione della rete sentieristica, come indicato all'art. 31 della presente norma e la messa in opera di opportuna segnaletica informativa;
 - il recupero alle attività agricole, anche part-time, di terreni che presentano evidenti tracce di terrazzamenti e/o ciglionamenti, in condizioni di abbandono;
 - la realizzazione di nuovi manufatti in legno ad uso deposito e ricovero attrezzi agricoli limitatamente alle aree coltivate o in abbandono nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione, con le modalità esposte all'art. 30.3;
- d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28;

CPA 1b - Area agricola con prevalente funzione ambientale in ambito di piano: area umida

- a) si tratta di un paesaggio dominato dal ritmo geometrico dei canali e dalla vegetazione tipica della palude, residuo delle zone retrodunali costiere, caratterizzato dalla vulnerabilità del regime idrico;
- b) ai fine di salvaguardare la tutela della qualità delle acque e degli ambienti protetti e per mantenere le caratteristiche attuali non sono consentite:
- le nuove costruzioni;
 - le opere di urbanizzazione e reti tecnologiche, nonché l'esecuzione di opere di bonifica, reinterro, colmate, scavo di nuovi canali che non siano inserite in progetti unitari di recupero e di riqualificazione ambientale di iniziativa pubblica, fatti salvi ordinari interventi manutentivi;
 - l'esecuzione di opere per il trasporto di fluidi (acquedotti, oleodotti, metanodotti, ecc.) e di infrastrutture stradali, nonché qualsiasi attività di escavazione e di perforazione di pozzi, fatti salvi gli interventi a scala comunale, provinciale, regionale o nazionale, giustificati da pubblica necessità;
 - la messa in opera di antenne e similari ad esclusione di quelle previste nel Piano comunale delle stazioni radiobase;
- c) sono consentite:
- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso e di sistemazione agraria;

- l'impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi;
 - il recupero di zone umide, fossati e, più in generale, di ambienti adatti alla sopravvivenza ed alla proliferazione di specie selvatiche autoctone;
 - l'esecuzione di impianti di fitodepurazione purché dettagliatamente e analiticamente giustificati da uno studio di assetto idrogeologico e mimetizzazione ambientale che interessi sia il contesto generale che il sito in questione;
 - le attività di tipo agricolo, purché realizzate attraverso un unico piano di intervento comprendente l'intera area CPA 1b che preveda, in via preliminare, il ripristino idraulico agrario dell'intero territorio. Al fine di realizzare una corretta ed indispensabile bonifica dovrà essere elaborato un Piano di riqualificazione e manutenzione del territorio di cui all'art. 32 comma 6 che preveda l'impiego di tecniche agricole a basso impatto ambientale e definisca la struttura dei coltivi secondo una disposizione spaziale intercalata da aree rifugio e corridoi naturalistici;
 - la fruizione ricreativa del territorio per attività didattiche, naturalistiche, sportive all'aria aperta, del "turismo verde" e "tempo libero";
 - la realizzazione di manufatti per il ricovero di equini ai sensi del successivo Art. 30.8;
- d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28;

CPA 1c - Area agricola con prevalente funzione ambientale in ambito di colle: vigneti del Candia

- a) comprende quei versanti, ben esposti, dominati essenzialmente dalla coltivazione della vite dove si riconosce, oltre al valore produttivo (già evidenziato dalla Denominazione d'Origine Controllata dei prodotti vinicoli), una particolare unicità del paesaggio caratterizzata dalla struttura delle sistemazioni collinari. I poderi ed i ciglioni realizzano con la costanza del ritmo e delle misure un ambiente di alto profilo, unico nel suo genere, ma altrettanto fragile per la difficoltà del suo mantenimento da parte di una collattività fortemente urbanizzata;
- b) al fine di salvaguardare l'unicità del paesaggio agrario e mantenerne le caratteristiche attuali non sono consentiti i seguenti interventi:
- le nuove costruzioni;
 - le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti da ciglioni e/o terrazzamenti a piani inclinati;
 - la messa in opera di antenne e similari ad esclusione di quelle previste nel Piano comunale delle stazioni radiobase;
 - la costruzione di nuove strade fatti salvi gli interventi a scaia comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;
- c) sono consentite:
- il ripristino e la manutenzione della rete sentieristica come indicato al successivo all'Art.31;
 - le attività agricole di coltivazione e mantenimento dei terreni;
 - le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali, con particolare riferimento alla valorizzazione dell'olivicoltura e della viticoltura;
 - le attività agrituristiche ai sensi della L. R n. 76/94 e s.m.;
 - le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di Ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;

- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride, ecc.; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico, antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali: funicolari, teleferiche o monorotaie;
 - dove la pendenza lo consenta è ammesso l'accorpamento di due terrazzamenti in uno solo;
 - sui tratti di viabilità esistenti è consentito il ripristino e l'adeguamento con larghezza massima non superiore a ml. 2,50 da realizzare con fondo in materiali di tipo drenante;
- d) Il recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito secondo le modalità di cui all'art. 28;

CPA 1d - Area con prevalente funzione paesaggistica

- a) le aree con prevalente funzione paesaggistica comprendono elementi di particolare pregio quali: ville, giardini, complessi edificati di valore storico-architettonico. La loro presenza, significativa anche per l'immagine che trasmette, s'identifica con la cultura del Comune e della sua popolazione;
- b) al fine di salvaguardare l'unicità del paesaggio non sono consentite:
- le nuove costruzioni;
 - la messa in opera di antenne e similari ad esclusione di quelle previste nel Piano comunale delle stazioni radiobase;
- c) sono consentite:
- il ripristino e la manutenzione della rete sentieristica come indicato al successivo Art.31;
 - nelle aree che rivestono un interesse pubblico (castello di Moneta, Costaccia, ecc.) la realizzazione di manufatti in legno e/o in pietra finalizzati all'uso turistico e didattico della risorsa, con vincolo all'uso pubblico. In tali aree sono altresì ammesse la costruzione di piazzole di sosta per consentire la fruizione del complesso storico-architettonico;
 - il mantenimento e la valorizzazione della vegetazione mediterranea, con particolare riguardo agli esemplari di leccio;
- d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28;
- e) gli interventi edilizi dovranno prevedere un progetto generale delle sistemazioni esterne, riguardanti l'intera area della CPA 1d, anche attraverso un Piano di riqualificazione e manutenzione del territorio di cui all'art. 32 comma 6;
- f) lungo l'asse di Villa Lazzone sono previsti interventi di ripiantumazione del viale che conduce alla villa con *populus nigra var. italica* o *acer platanoides*, nella misura di un albero ogni 12 ml. su uno od entrambi i lati;

Art. 25 - Disciplina delle aree CPA 2

1. Le aree CPA 2 si qualificano come aree ad insediamento sparso, per cui ogni intervento sarà indirizzato alla valorizzazione ed incentivazione delle attività agricole. Ad integrazione dell'art. 16 lettera c) del Piano Strutturale sono previsti i seguenti tipi di intervento, diversamente articolati in relazione alla prevalente funzione ambientale e d'uso:

CPA-2a - Area agricola residuale in ambito di piano

a) comprende le aree in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da orti arborati, vigneti, seminativi contornati da filari di vite e da qualche oliveto: elementi residui di quella che un tempo era un'agricoltura tipica dei territori irrigui. L'attività agricola presenta limitate connotazioni di tipo economico-produttivo (autoconsumo) ed ha assunto la funzione di arredo. Queste aree non si configurano quali ambiti di applicazione della L. R. 64/95 e successive modificazioni;

b) al fine di salvaguardare il carattere del paesaggio agrario, pur nella sua forma residuale, non sono consentite le nuove costruzioni;

c) sono consentite:

- le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali;

- le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo didattico e naturalistico;

- le attività agrituristiche ai sensi della L. R. n. 76/94 e s.m.;

- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso e di ordinamento dell'attività agraria;

- l'impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi;

- il recupero di zone umide, fossati e, più in generale, di ambienti adatti alla sopravvivenza ed alla proliferazione di specie selvatiche autoctone;

- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali funicolari, teleferiche o monorotaie;

d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28 previa riqualificazione ambientale dell'area di cui al punto 9 dell'art. 32;

e) nelle aziende agricole esistenti che non raggiungono i minimi dimensionali previsti nelle aree di produzione agricola, ma ancora in attività, è consentita la costruzione "una tantum" di nuovi manufatti tecnici, purché connessi alla conduzione del fondo e nel rispetto delle indicazioni di recupero e riqualificazione ambientale (art. 32 punto 9) e le disposizioni espresse dal successivo art. 30 comma 2;

f) è ammessa la costruzione di serre e tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di

copertura fondiaria (Rc =30%). Nelle serre è ammessa la vendita dei prodotti agricoli e vivaistici.

CPA 2b - Area agricola prevalente in ambito di colle

a) comprende le aree con grado di antropizzazione limitato, in versanti intensamente coltivati, con prevalenza di terreni destinati alla viticoltura e bassa incidenza di appezzamenti abbandonati. In queste aree collinari di produzione agricola che si configurano quali ambiti di applicazione della L.R. 64/95 e successive modificazioni, ogni intervento è subordinato alle leggi nazionali e regionali vigenti e, ove richiesto, alle norme veterinarie e igienico sanitarie;

b) al fine di salvaguardare il carattere del paesaggio agrario e le attività agricole di coltivazione e mantenimento dei terreni, non sono consentiti i seguenti interventi:

- le nuove costruzioni con esclusione di quelle ammesse dalla L. R. 64/95 e successive modificazioni;

- le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti da ciglioni e/o terrazzamenti a piani inclinati;

- le trasformazioni fondiarie che comportino la cancellazione di percorsi storici e di interesse paesaggistico;

- la messa in opera di antenne e similari ad esclusione di quelle previste nel Piano comunale delle antenne;

c) sono consentite:

- le attività agricole di coltivazione e mantenimento dei terreni, di allevamento e di miglioramento fondiario;

- le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali, con particolare riferimento alla valorizzazione dell'olivicoltura e della viticoltura;

- le attività agrituristiche ai sensi della L. R n. 76/94 e s.m.;

- le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;

- il ripristino e adeguamento della viabilità di accesso ai fondi anche mediante la progettazione di nuovi tratti, con larghezza non superiore a ml. 2,50;

- dove la pendenza lo consenta, l'adeguamento dei siti per fini agricoli, purché non alterino in modo paesaggisticamente percepibile lo stato dei luoghi;

- il recupero delle aree incolte o degradate;

- nelle parti boscate, in regime di mantenimento, le attività di corretto sfruttamento economico del bosco;

- il recupero alle attività agricole di terreni boscati, in condizioni di abbandono, ai margini dei coltivi produttivi;

- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali funicolari, teleferiche o monorotaie.

d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28 previa riqualificazione dell'area di cui al punto 9 dell'art. 32;

- e) per i nuovi impianti colturali non è prevista la richiesta di autorizzazione comunale nel caso non si produca modifica dei siti. Negli altri casi l'autorizzazione comunale è funzionale all'approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della Legge Regionale n. 64/95 e successive modificazioni delle norme tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa - Carrara. Ogni variazione colturale realizzata comporta il cambio di destinazione catastale dei terreni;
- f) la nuova edificazione di tipo residenziale e i manufatti tecnici, purché connessi con lo svolgimento di una specifica attività agricola, sono subordinati al recupero dei fabbricati esistenti nell'azienda. La nuova edificazione per scopi residenziali è consentita alle condizioni espresse dall'art. 30 comma 1;
- g) alla costituzione del complesso aziendale sono ammessi anche i lotti non contigui facenti parte della medesima CPA o similari (1a, 1c, 1d, 2a, 2c), purché presentino tipologie colturali in atto o previste alla fine della realizzazione del programma di miglioramento agricolo ambientale. Deve considerarsi contiguo il lotto di proprietà ancorché sia diviso da altra destinazione;
- h) l'intera superficie agricola oggetto di computo per la realizzazione della nuova unità abitativa deve in ogni modo essere libera da vincoli di asservimento. In ogni caso il permesso di costruire è rilasciato previa stipula di una convenzione con il Comune che preveda, a carico del concessionario, quanto indicato all'art. 4 della L.R. 64/95 e successive modificazioni;
- i) l'intera superficie agricola oggetto di computo per la realizzazione della nuova unità abitativa deve comunque risultare libero da vincoli di asservimento. In ogni caso il permesso di costruire viene rilasciato previo la stipula con il Comune di una convenzione che preveda a carico del concessionario quanto indicato della L.R. 64/95 e successive modificazioni;
- l) la nuova costruzione di manufatti tecnici ai sensi del successivo art. 30 comma 2;
- m) al momento che il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA), di cui al successivo Art. 32 punto 4 individua la superficie coltivata o da coltivarsi che giustifica la realizzazione di una abitazione rurale, è possibile, sulla stessa proprietà, la realizzazione di più aziende purché ognuna posseda i requisiti previsti dalle presenti norme, al fine della costruzione di una abitazione per azienda. Se sulla stessa proprietà esiste già un'abitazione e la possibilità di realizzare più aziende, anche l'abitazione esistente indipendentemente dalla sua superficie necessita del relativo PMAA;
- n) nelle aziende che non raggiungono i minimi dimensionali è consentita la costruzione "una tantum" di manufatti tecnici, come indicato al successivo Art. 30 comma 2;
- o) in area collinare non è ammessa la costruzione di serre. Sono ammessi i tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di copertura fondiaria (Rc =20%). Sono ammesse attività di vendita dei prodotti agricoli e vivaistici;
- p) sono ammesse limitatamente alle aree agricole coltivate o incolte, nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione, vasche a tenuta stagna (max. 8 mc) totalmente incassate nei terrazzamenti;
- q) gli interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione con ampliamento dovranno essere accompagnati da un progetto delle sistemazioni delle aree di pertinenza con opere di recupero e riqualificazione ambientale di cui al successivo Art. 32 comma 9 e di sistemazione a verde che preveda la collocazione, nei pressi

dell'abitazione, di alberature non necessariamente legate alla produzione ma con funzione paesaggistica;

r) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che prevedano il cambiamento della destinazione d'uso (da agricola a residenziale e/o turistica con gli adempimenti ed oneri previsti dall'art. 5 ter della L. R. 64/95) oltre alla verifica della compatibilità e coerenza delle nuove funzioni rispetto al contesto ambientale, dovranno essere accompagnati da un Piano di riqualificazione e manutenzione del territorio, di cui all'art. 32 comma 6, con atto d'obbligo che garantisca, comunque, il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie.

CPA 2c - Corridoio di sistema urbano

- a) comprende le aree caratterizzate dall'influenza del sistema insediativo e infrastrutturale in cui sono allocate attività e funzioni marginali che presentano una vocazione urbana, in cui i problemi urbanistici e di assetto del territorio devono coesistere con quelli di carattere paesaggistico e ambientale;
- b) non sono ammesse le modifiche dell'orientamento del sistema dei canali e dei fossi, salvo indicazioni particolari derivate da eventuali progetti di sistemazione idraulica previsti dall'Amministrazione;
- c) è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 9;
- d) il sistema alberato della via Aurelia dovrà essere conservato ed integrato con gli elementi mancanti per completare il filare. Arbusti acidofili, resistenti allo smog, dovranno essere sistemati per formare una siepe compatta che delimiti la viabilità principale dalla fascia delle sistemazioni esterne;
- e) la zona adiacente l'asse del Viale Lazzoni dovrà prevedere misure di tutela allo scopo di salvaguardare la visuale paesaggistica.

Art. 26 - Disciplina delle aree CPA 3

1. Le aree CPA 3 si qualificano come aree prevalentemente degradate e saranno oggetto di recupero ambientale nel Piano di riqualificazione e manutenzione del territorio di cui all'art. 32 comma 6. Ad integrazione dell'art. 16 lettera c) del Piano Strutturale sono previsti i seguenti tipi di intervento, diversamente articolati in relazione alla prevalente funzione ambientale e d'uso:

CPA 3a - Colture in abbandono

a) comprende le aree in cui l'abbandono delle colture ha prodotto un processo di rinaturalizzazione spontanea che si concretizza nell'avanzamento di essenze della macchia mediterranea, di tipo arbustivo ed erbaceo, destinate a trasformarsi, secondo il dinamismo della vegetazione, in bosco d'alto fusto climax;

b) non sono ammesse le nuove costruzioni;

c) sono ammessi:

- il recupero dei ruderi di cui all'art. 32 comma 10;
- il recupero e riqualificazione degli edifici esistenti;
- le attività agrituristiche ai sensi della L. R n. 76/94 e s.m.;
- il recupero dei sentieri e della viabilità storica e paesaggistica;
- il recupero delle colture in abbandono quando questo non comporti modifiche paesaggisticamente percepibili;
- la fruizione ricreativa del territorio per attività didattiche, naturalistiche, all'aria aperta, del "turismo verde" e "tempo libero";
- le opere di tutela dei dinamismi naturali.

d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28 previa riqualificazione dell'area di cui al punto 9 dell'art. 32;

CPA 3b - Zone degradate

a) comprende l'area di recupero ambientale, al confine con il Comune di Massa, dell'ex cava di prestito;

b) sono consentiti gli interventi recupero di cui alla Delibera di Consiglio Regionale N .200 del 07.03.1995.

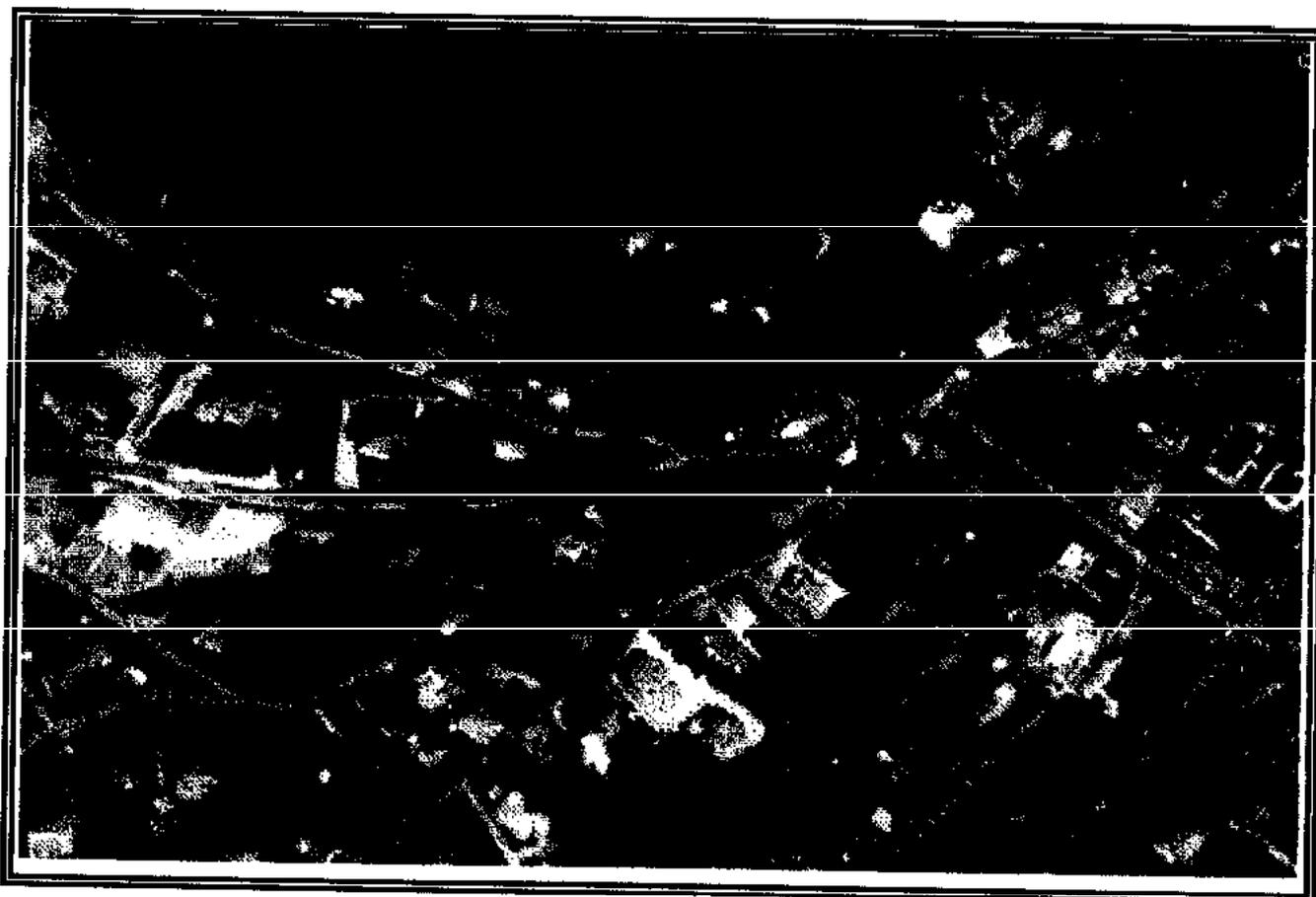
Via Marina Vecchia n. 4 Int.12 54100 Massa
Telefono 0585 488208 Fax 0585 042302
e-mail marcobondielli@fastwebnet.it
c.f. BNDMRC62P10F023B - P.IVA 0048830484

Arch. Marco Bondielli

MAPPA DELLA ZONA

CON VISIONE REALISTICA DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Bene immobile n. 11

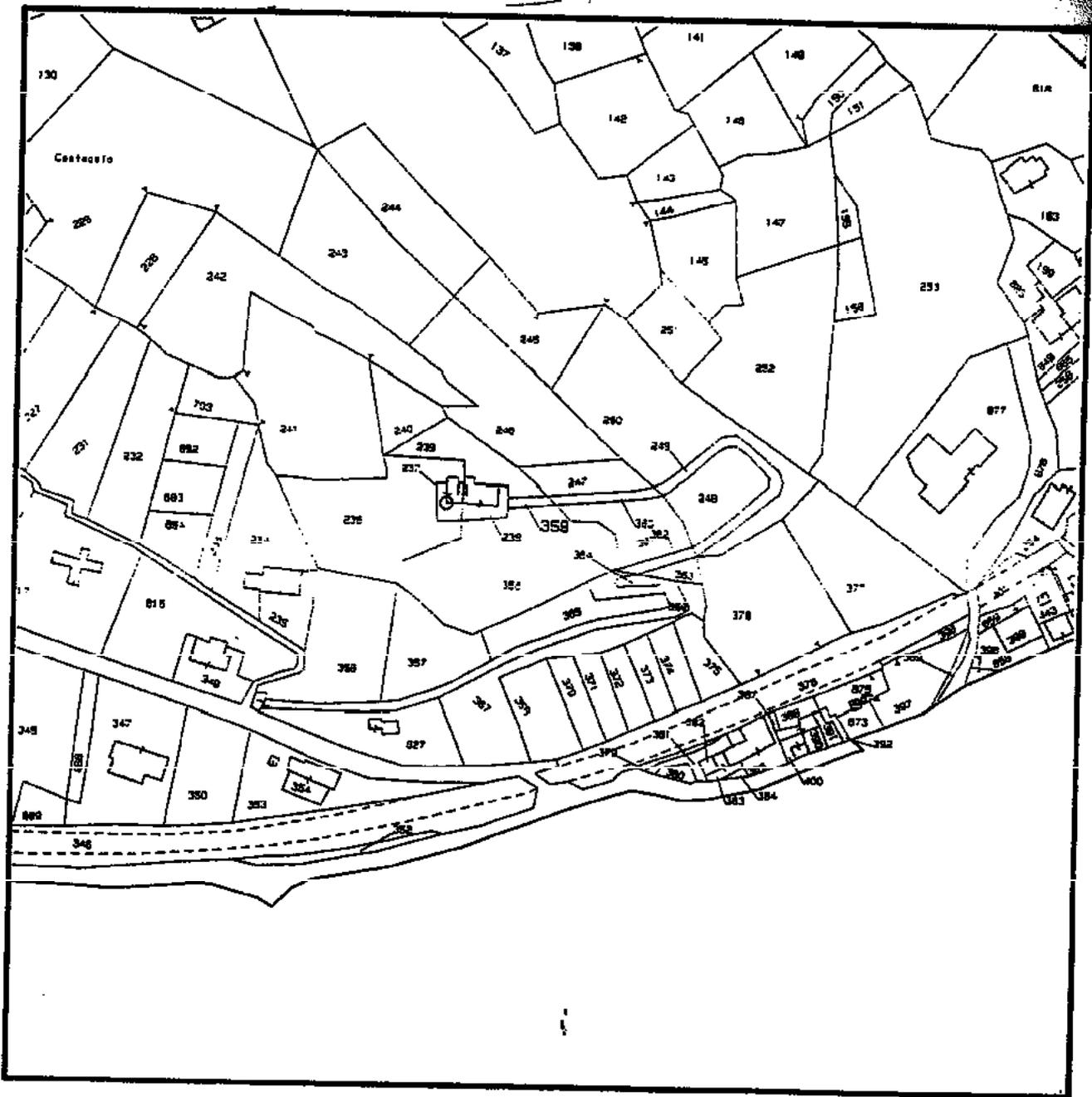


Evidenziato in rosso il terreno oggetto di perizia

STRALCIO MAPPA CATASTALE SCALA 1/2000

Comune di CARRARA

**Foglio 63, Mappali 249, 248, 364, 359, 250, 365, 360, 361,
367, 366, 363**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Vista di parte del terreno

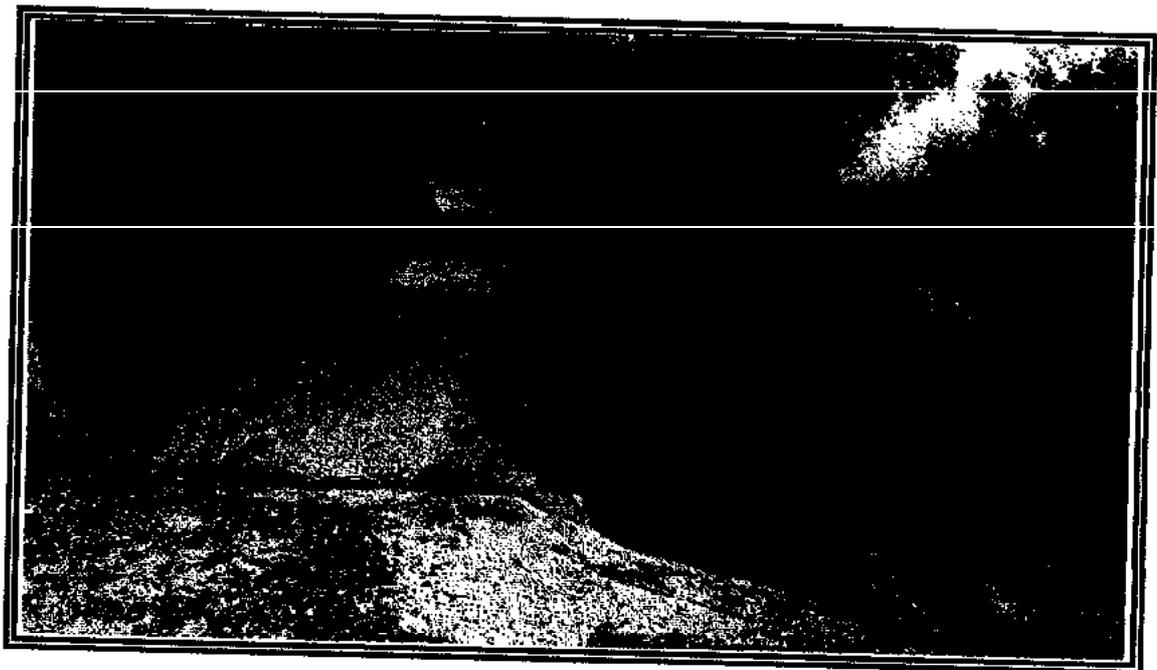


Foto n. 2 – Vista di parte del terreno



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Settore Urbanistica - S.U.A.F.

VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 69 DEL 05/08/2005

Testo aggiornato al 05 Febbraio 2009

a seguito di variante approvata con Delib. n° 142 del 29/12/06

N.T.A. - Regolamento URBANISTICO
agg. Febbraio 2009

Art. 24 - Disciplina delle aree CPA 1

1. Le aree CPA 1 appartengono al sistema delle Invarianti. Su di esse, ad integrazione dell'art. 15 lettera c) del Piano Strutturale, sono previsti i seguenti tipi di intervento, diversamente articolati in relazione alla prevalente funzione ambientale e d'uso:

CPA 1a - Aree con prevalente funzione ambientale: superfici destinate a bosco

a) si tratta del paesaggio dominato da boschi misti, cedui, cedui avviati d'alto fusto, castagneti da frutto dove deve essere garantito l'assoluto rispetto dei dinamismi naturali della vegetazione spontanea;

b) al fine di salvaguardare la tutela dei dinamismi naturali degli ambienti protetti e per mantenere le caratteristiche attuali, non sono consentite le nuove costruzioni;

c) sono consentite:

- le attività di cui alla Legge Forestale della Toscana n. 39/2000 e successive modificazioni;

- le attività di riqualificazione ambientale finalizzate al recupero, mantenimento e miglioramento delle condizioni ecologiche ed estetiche del territorio;

- la fruizione ricreativa del territorio per attività didattiche, naturalistiche, sportive all'aria aperta, del "turismo verde" e "tempo libero";

- il ripristino e la manutenzione della rete sentieristica, come indicato all'art. 31 della presente norma e la messa in opera di opportuna segnaletica informativa;

- il recupero alle attività agricole, anche part-time, di terreni che presentano evidenti tracce di terrazzamenti e/o ciglionamenti, in condizioni di abbandono;

- la realizzazione di nuovi manufatti in legno ad uso deposito e ricovero attrezzi agricoli limitatamente alle aree coltivate o in abbandono nell'ipotesi esclusiva della ripresa della coltivazione, con le modalità esposte all'art. 30.3;

d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28;

CPA 1b - Area agricola con prevalente funzione ambientale in ambito di piano: area umida

a) si tratta di un paesaggio dominato dal ritmo geometrico dei canali e dalla vegetazione tipica della palude, residuo delle zone retrodunali costiere, caratterizzato dalla vulnerabilità del regime idrico;

b) al fine di salvaguardare la tutela della qualità delle acque e degli ambienti protetti e per mantenere le caratteristiche attuali non sono consentite:

- le nuove costruzioni;

- le opere di urbanizzazione e reti tecnologiche, nonché l'esecuzione di opere di bonifica, reinterro, colmate, scavo di nuovi canali che non siano inserite in progetti unitari di recupero e di riqualificazione ambientale di iniziativa pubblica, fatti salvi ordinari interventi manutentivi;

- l'esecuzione di opere per il trasporto di fluidi (acquedotti, oleodotti, metanodotti, ecc.) e di Infrastrutture stradali, nonché qualsiasi attività di escavazione e di perforazione di pozzi, fatti salvi gli interventi a scala comunale, provinciale, regionale o nazionale, giustificati da pubblica necessità;

- la messa in opera di antenne e similari ad esclusione di quelle previste nel Piano comunale delle stazioni radiobase;

c) sono consentite:

- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso e di sistemazione agraria;

copertura fondiaria (Rc =30%). Nelle serre è ammessa la vendita dei prodotti agricoli e vivaistici.

CPA 2b - Area agricola prevalente in ambito di collie

- a) comprende le aree con grado di antropizzazione limitato, intensamente coltivate, con prevalenza di terreni destinati alla viticoltura e alta incidenza di appezzamenti abbandonati. In queste aree collinari di pregio agricolo che si configurano quali ambiti di applicazione della L.R. 22/80, successive modificazioni, ogni intervento è subordinato alle leggi nazionali e regionali vigenti e, ove richiesto, alle norme veterinarie e igienico sanitarie;
- b) al fine di salvaguardare il carattere del paesaggio agrario e le attività di coltivazione e mantenimento dei terreni, non sono consentiti i seguenti interventi:
- le nuove costruzioni con esclusione di quelle ammesse dalla L. R. 22/80 e successive modificazioni;
 - le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti da ciglioni e/o terrazzamenti a piani inclinati;
 - le trasformazioni fondiarie che comportino la cancellazione di percorsi storici di interesse paesaggistico;
 - la messa in opera di antenne e similari ad esclusione di quelle previste nel regolamento comunale delle antenne;
- c) sono consentite:
- le attività agricole di coltivazione e mantenimento dei terreni, di allevamento e miglioramento fondiario;
 - le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali, con particolare riferimento alla valorizzazione dell'olivicoltura e della viticoltura;
 - le attività agrituristiche ai sensi della L. R n. 76/94 e s.m.;
 - le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di Ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;
 - il ripristino e adeguamento della viabilità di accesso ai fondi anche mediante la progettazione di nuovi tratti, con larghezza non superiore a ml. 2,50;
 - dove la pendenza lo consenta, l'adeguamento dei siti per fini agricoli, purché non alterino in modo paesaggisticamente percepibile lo stato dei luoghi;
 - il recupero delle aree incolte o degradate;
 - nelle parti boscate, in regime di mantenimento, le attività di corretto sfruttamento economico del bosco;
 - il recupero alle attività agricole di terreni boscati, in condizioni di abbandono, ai margini dei coltivi produttivi;
 - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride; ecc. ed impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali funicolari, teleferiche o monorotaie.
- d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 23 previa riqualificazione dell'area di cui al punto 9 dell'art. 32;

Art. 25 - Disciplina delle aree CPA 2

1. Le aree CPA 2 si qualificano come aree ad insediamento sparso, per cui ogni intervento sarà indirizzato alla valorizzazione ed incentivazione delle attività agricole. Ad integrazione dell'art. 16 lettera c) del Piano Strutturale sono previsti i seguenti tipi di intervento, diversamente articolati in relazione alla prevalente funzione ambientale e d'uso:

CPA 2a - Area agricola residuale in ambito di piano

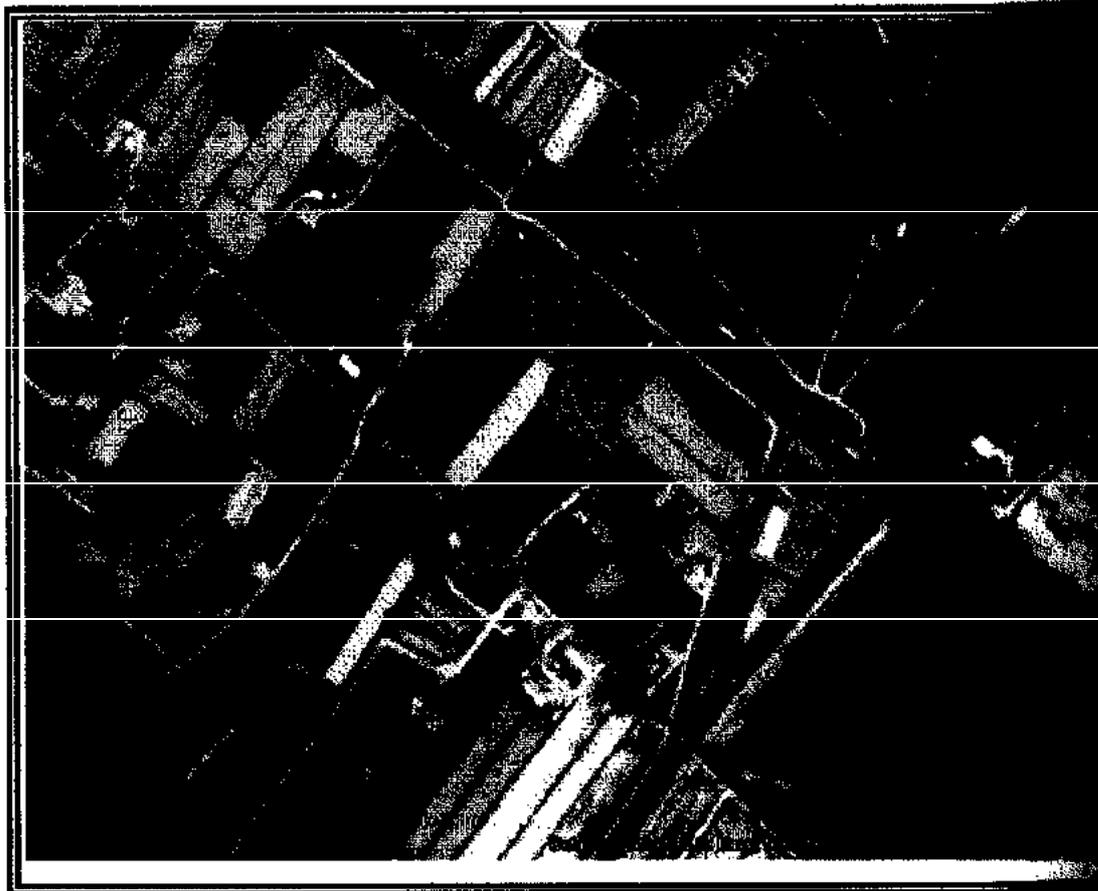
- a) comprende le aree in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da orti arborati, vigneti, seminativi contornati da filari di vite e da qualche oliveto: elementi residui di quella che un tempo era un'agricoltura tipica dei territori irrigui. L'attività agricola presenta limitate connotazioni di tipo economico-produttivo (autoconsumo) ed ha assunto la funzione di arredo. Queste aree non si configurano quali ambiti di applicazione della L. R. 64/95 e successive modificazioni;
- b) al fine di salvaguardare il carattere del paesaggio agrario, pur nella sua forma residuale, non sono consentite le nuove costruzioni;
- c) sono consentite:
- le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali;
 - le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo didattico e naturalistico;
 - le attività agrituristiche ai sensi della L. R. n. 76/94 e s.m.;
 - le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso e di ordinamento dell'attività agraria;
 - l'impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi;
 - il recupero di zone umide, fossati e, più in generale, di ambienti adatti alla sopravvivenza ed alla proliferazione di specie selvatiche autoctone;
 - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride; ecc; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali funicolari, teleferiche o monorotaie;
- d) il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 28 previa riqualificazione ambientale dell'area di cui al punto 9 dell'art. 32;
- e) nelle aziende agricole esistenti che non raggiungono i minimi dimensionali previsti nelle aree di produzione agricola, ma ancora in attività, è consentita la costruzione "una tantum" di nuovi manufatti tecnici, purché connessi alla conduzione del fondo e nel rispetto delle Indicazioni di recupero e riqualificazione ambientale (art. 32 punto 9) e le disposizioni espresse dal successivo art. 30 comma 2;
- f) è ammessa la costruzione di serre e tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) con rapporto di

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 00466630456

Arch. M...

MAPPA DELLA ZONA CON VISIONE REALISTICA DEL TERRITORIO CIRCO

Bene immobile n. 12

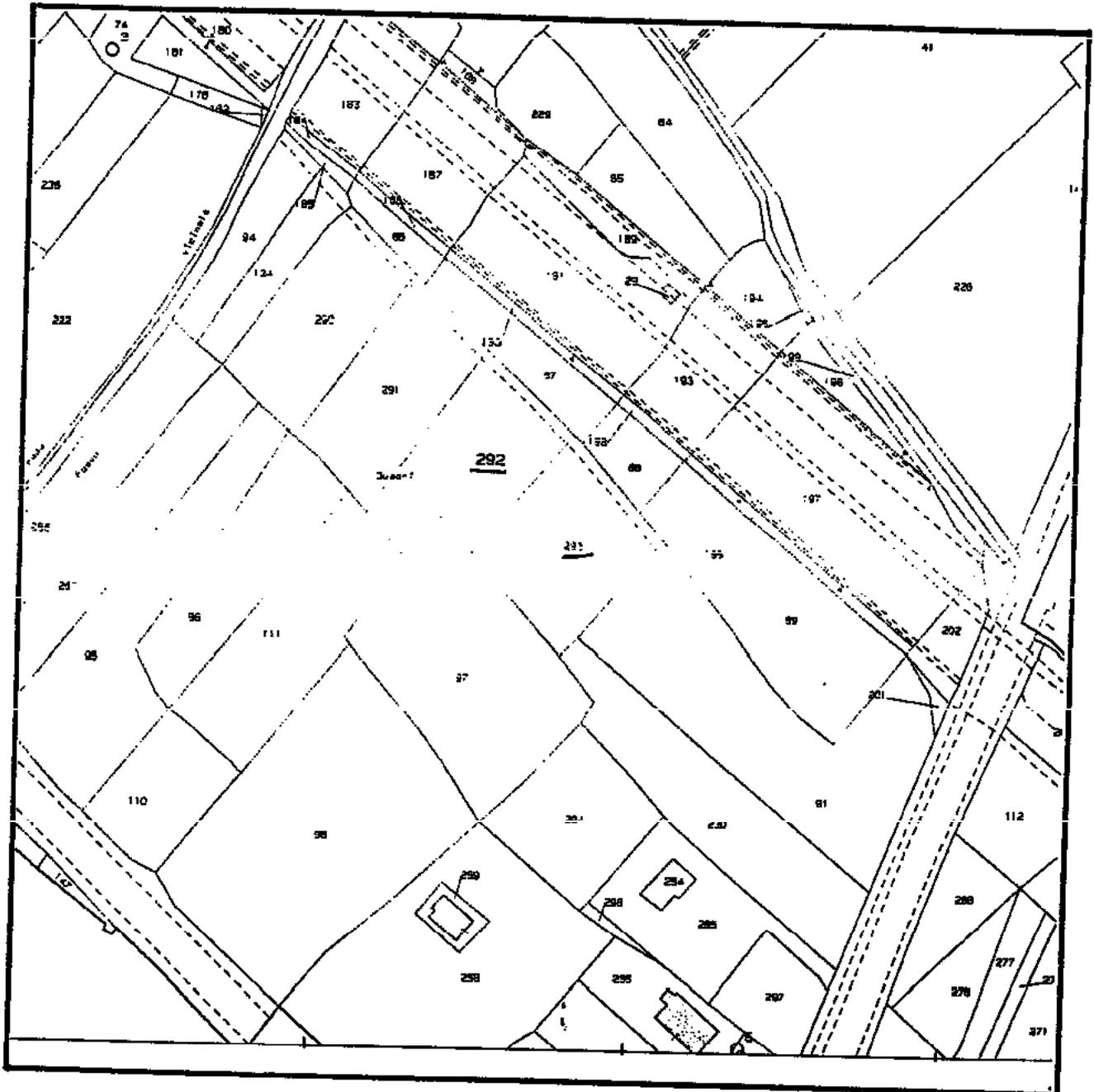


Evidenziato in rosso il terreno oggetto di perizia

STRALCIO MAPPA CATASTALE SCALA 1/2000

Comune di SARZANA

Foglio 34, Mappali 292 e 293



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

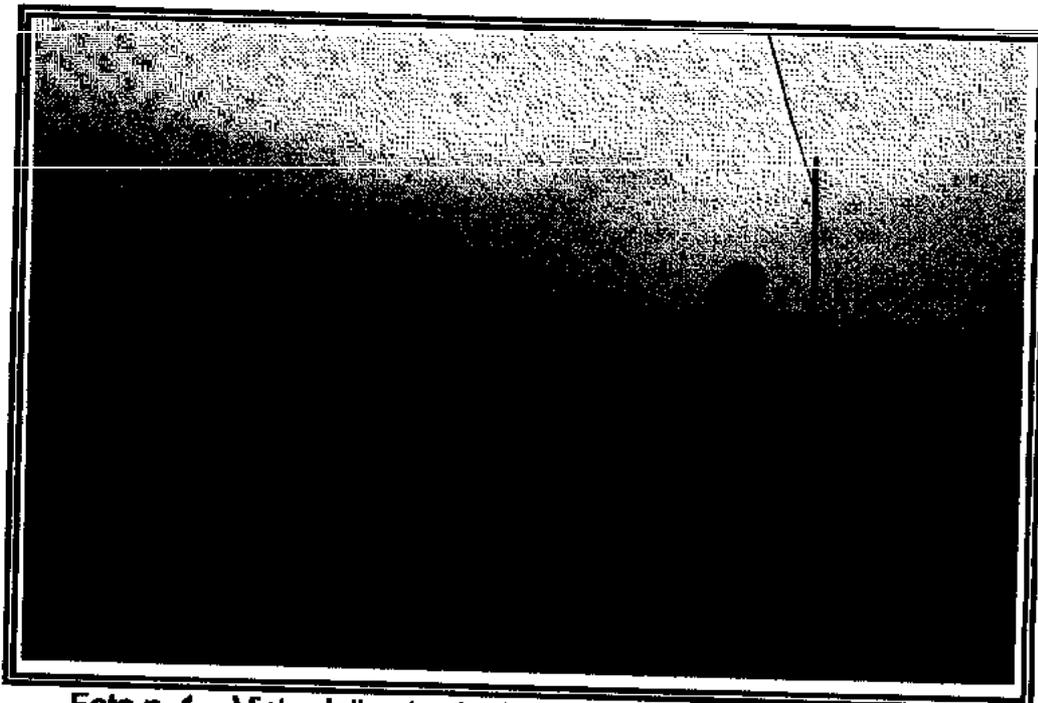


Foto n. 1 – Vista della strada di accesso e del terreno

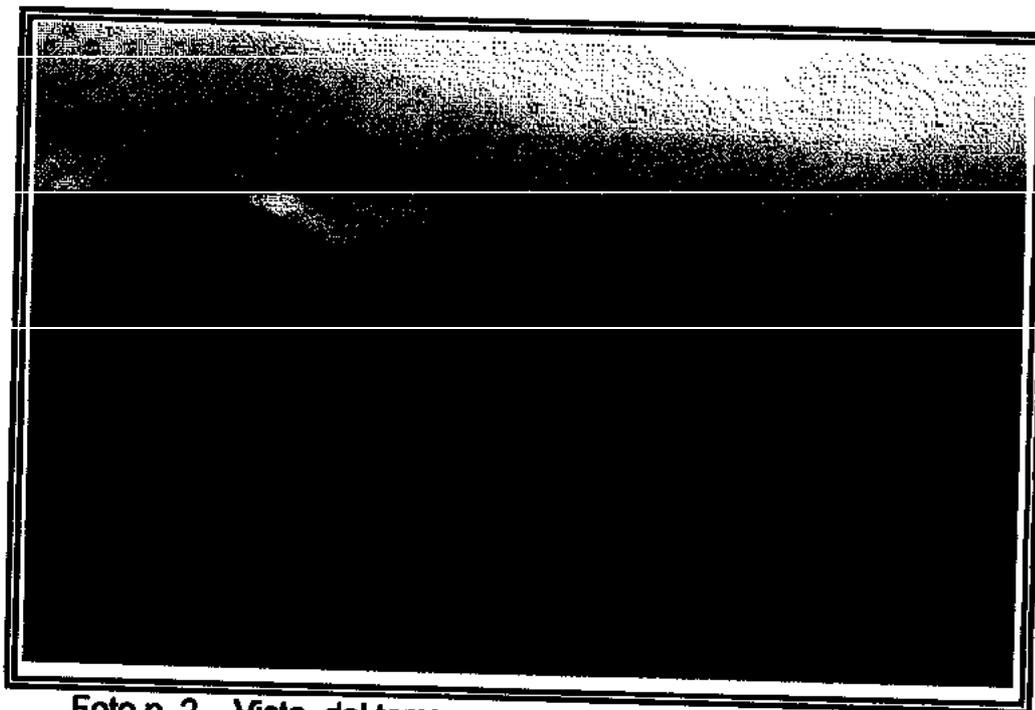


Foto n. 2 – Vista del terreno

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**Tessuti agricoli - Art. 209****Area n. 10.6.209 Area Agricola Cà del Sale / Quadri
Sub Parte 10.6 Forano (Parco Campagna)****1. DEFINIZIONE DEL PRINCIPIO INSEDIATIVO ED INDIRIZZO PREVALENTE.**

COLb IS - AREA AGRICOLA DI PIANO CON INSEDIAMENTI SPARSI

CE - CONSERVAZIONE

E - D.M. 2/4/'68 Zona Territoriale Omogenea

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 singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di puntuali carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità ed ai parcheggi.

2. LIMITI.**3. DESTINAZIONI D'USO.****3.1. DESTINAZIONE PREVALENTE.**

Attività Agricole

3.2. DESTINAZIONI COMPATIBILI.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Residenza

4. ASSETTO INSEDIATIVO.**4.1 PRESCRIZIONI QUANTITATIVE.**

Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni quantitative:

Per le prescrizioni di Livello Edilizio relative agli edifici esistenti vedi elenco delle Unità Edilizie A2.2

Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti, nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto ambientale.

E' consentita la realizzazione di una Unità Edilizia di S.U. max. (art. 37.1 NE classe R 10)

4.2 PRESCRIZIONI QUALITATIVE.

4.2.1 CARATTERI ARCHITETTONICI.

Gli interventi di ristrutturazione, nonché gli ampliamenti e le nuove costruzioni, laddove ammessi, dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

divieto della costruzione di nuovi terrazzi e scale a sbalzo;

i serramenti esterni saranno in legno, costituiti da persiane alla genovese, colore verde scuro;

gli ampliamenti agli edifici esistenti, laddove consentiti, dovranno avere forma pianoaltimetrica semplice, tendente preferibilmente al rettangolare od al quadrato

Le modalità di comportamento per le modifiche agli edifici esistenti sono rinviate alla normativa di livello edilizio.

Mantenimento dei caratteri propri dell'architettura rurale conservandone gli elementi caratterizzanti quali tipologia di gronda, di copertura, paramento murario, rapporto tra pieni e vuoti ecc.

copertura a capanna con il colmo parallelo al lato lungo dell'edificio;

gronda di forma tradizionale a gola rovescia con sporto max. di cm 20, costituito da lastre di ardesia ed eventuale canali a sezione tonda in rame in caso di totale sostituzione della copertura.

In caso di intervento parziale è consentito mantenere la dimensione e forma della gronda esistente.

4.2.2. MANUFATTI ACCESSORI.

La nuova costruzione di manufatti accessori alle unità edilizie principali é regolata dalle seguenti condizioni:

4.2.2.1. Cantine, depositi, ecc.

Non è consentita la realizzazione di manufatti di alcun tipo.

4.2.2.2. Tende, Porticati e Logge.

Non è consentita la realizzazione di porticati e logge.

Le tende che necessitano di montanti, realizzate sia su balconi, terrazzi, che in pertinenze di alloggi al piano terra non possono avere superficie maggiore di mq. 15, ed altezza interna di mt. 2.50.

Non è consentito porre in opera chiusure laterali di qualsiasi materiale.

4.2.2.3. Autorimesse.

Non è consentita la costruzione di autorimesse.

4.2.2.4. Piscine, vasche e simili.

Non è consentita la costruzione di piscine.

5. ASSETTO INFRASTRUTTURALE.

E' vietata l'apertura di nuove strade salvo quelle previste dal P.R.G. La maglia delle strade esistenti va mantenuta con i caratteri attuali e con destinazione pubblica al servizio del sistema di P.F.A., salvo eventuali piantumazioni laterali. I percorsi pedonali, le mulattiere, i sentieri, le strade vicinali e comunali non carrabili, nonché le scalinate esistenti dovranno essere mantenuti nei caratteri originari, con divieto di demolizione, asfaltatura, ecc.

E' prevista la realizzazione, in fregio al Viale XXV Aprile di pista ciclopedonale.

6. ASSETTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.

6.1. VALORI E DISCIPLINA DEGLI STESSI.

Sono sottoposti a tutela, in quanto riconosciuti come elementi di valore, i seguenti beni:

E' fatto divieto di realizzare coperture del corso d'acqua, intubamenti anche parziali se non finalizzati alla conservazione delle strade esistenti; costruzione di arginature in cemento o pietrame se non di modeste dimensioni e finalizzate alla conservazione di manufatti esistenti; impermeabilizzazione, cementificazione del fondo e delle sponde.

Sono da mantenere, in quanto elementi tipici e di valore ambientale e testimoniale, i muri di sostegno e di recinzione in pietra esistenti, nonché altri elementi, quali pilastri isolati, maestà, ecc.

Per detti elementi sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria che non alteri con intonaci od agglunte il carattere proprio dei muri e degli elementi. In caso di frane, degrado totale od altre cause compromettenti la stabilità delle opere è consentito il rifacimento nel rispetto dei caratteri originari.

Sono vietate la demolizione parziale o totale, sostituzione con manufatti diversi dagli originali.

Negli elementi riconosciuti di valore testimoniale sono ammesse le opere di manutenzione che non ne alterino i caratteri originari.

In caso di frane, degrado totale, ecc è consentito il rifacimento nel rispetto dei caratteri originari.

6.2. DISCIPLINA DELLE RECINZIONI.

La costruzione di recinzioni, nonché la sostituzione delle esistenti, è consentita per le U.E. abitative purché realizzate con muro intonacato al civile di h. max di mt. 1,00 e sovrastante cancellata in elementi verticali in ferro di disegno semplice per un'altezza max di mt. 2,00.

Non sono consentite la demolizione e la modificazione delle recinzioni esistenti quando realizzate con muri in pietra a secco o con malta.

6.3. MOVIMENTI DI TERRA.

Sono sempre consentiti:

movimenti di terra finalizzati all'esecuzione di interventi consentiti dal PRG nei limiti funzionali alle opere da eseguire;
movimenti di terra connessi ad interventi di messa in sicurezza, finalizzati alla tutela e prevenzione dei rischi per la pubblica incolumità, autorizzati dai pubblici competenti.

6.4. OPERE DI SOSTEGNO DEI TERRENI.

I muri di sostegno in pietra esistenti dovranno essere mantenuti e conservati nei loro caratteri.
Non ne è consentita la sostituzione con altri in c.a. o simili.
Gli eventuali interventi dovranno ripristinare le condizioni originarie.

Comune di Montignoso
Provincia di Massa-Carrara

STRALCIO CARTA 1B

"SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO"
Variante generale al Regolamento Urbanistico vigente

con contestuale variante parziale di monitoraggio, adeguamento
regolamentare e normativo del Piano Strutturale vigente

Quadro progettuale
Inquadramento generale delle previsioni
(1.B)

Quadrante Centro
Sistemi territoriali della Campagna urbanizzata e Pedecollinare
Scala 1:5.000

Gennaio 2010

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO RURALE

PER LA PREVALENTE DESTINAZIONE
AGRICOLA E FORESTALE (E)

- E1 Zone prevalentemente boscate (u.t.o.e.A)
- E2 Zone prevalentemente boscate di valore paesistico- ambientale (u.t.o.e.B)
- E3 Prati cacuminali (u.t.o.e.D)
- E4 Zone agricole storiche di valore paesistico- ambientale (u.t.o.e.E)
- E5 Zone agricole di margine all'abitato (u.t.o.e.F)
- E6 Aree agricole di controllo ambientale (u.t.o.e.G)

PER IL RECUPERO E TUTELA AMBIENTALE (RA)

- RA1 Aree di recupero ambientale (art.13 P.S.)
- RA2 Fascia di verde di rispetto paesaggistico ambientale (u.t.o.e.H)
- RA3 Aree di forestazione (u.t.o.e.C)
- RA4 Corsi d'acqua e relativi ambiti di pertinenza (art.8.P.S.)
- I Rete idrica superficiale naturale e artificiale
- H Arenille e spiaggia (u.t.o.e. S)

PER I PARCHI NATURALI E ATTREZZATI
AL LIVELLO TERRITORIALE (P)

- P1 Aree ricomprese nel Parco Regionale delle Alpi Apuane
- P2 Parchi urbani attrezzati (u.t.o.e.U):
 - P2.A: Parco urbano attrezzato del Cinquale
 - P2.B: Parco fluviale del Versilia
 - P2.C: Parco Fluviale del Montignoso-Corsanico
 - P2.D: Parco attrezzato del Pasquino
 - P2.E: Parco archeologico del castello Aghinolfi
 - P2.F: Parco agro-urbano di Monte Pepe e Monte Rosso
 - P2.G: Parco sud di accesso alla collina
- P3 Area protetta del lago di Porta (u.t.o.e.I) - A.N.P.I.L.

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI
IN BASE AL VALORE DATO DAL P.S. (art.11)

DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

PER LE INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE E
IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (F)

- F1 Rete viaria, snodi e spazi di adeguamento di progetto
- F1 Rete viaria, snodi e spazi di adeguamento di progetto
- F2 Attrezzature cimiteriali
- F3 Attrezzature tecnologiche
- F4 Progetto unitario di riqualificazione del lungo mare
- F5 Rete ferroviaria

ATTREZZATURE PUBBLICHE
DI INTERESSE GENERALE (G)

- G1 Attrezzature scolastiche
- G2 Attrezzature di interesse comune
- G3 Verde pubblico e impianti sportivo- ricreativi
- G4 Parcheggi e aree di sosta
- G5 Attrezzature socio sanitarie e assistenziali

* Attrezzature pubbliche di progetto

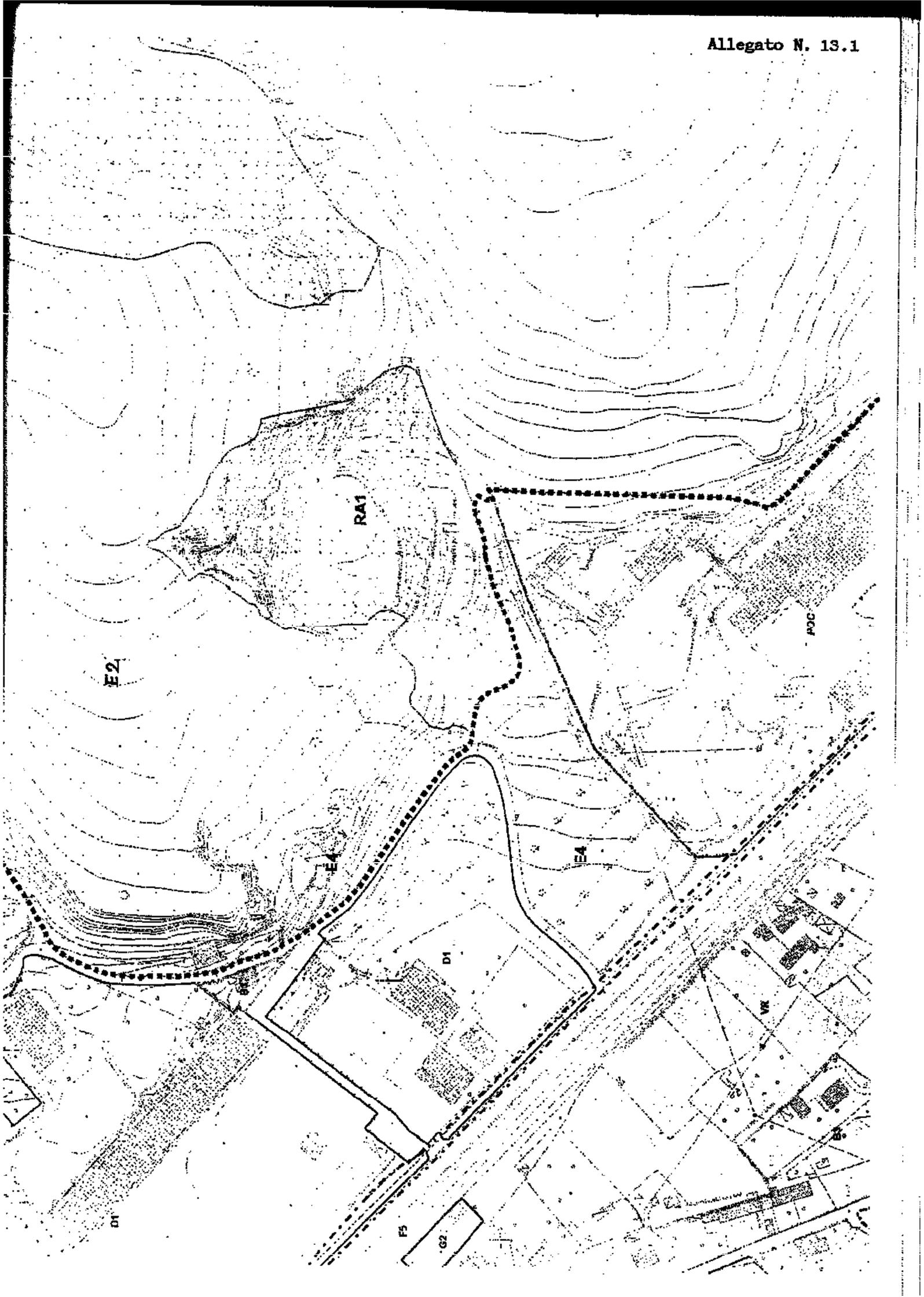
ATTREZZATURE PRIVATE PER IL TEMPO LIBERO

- H1 Insedimenti e attrezzature balneari (u.t.o.e.S)
- H2 Insedimenti per rimessaggio natanti (u.t.o.e.T)
- H3 Insedimenti e attrezzature portuali (u.t.o.e.T)

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI AMBIENTALI, INSEDIATIVI ED INFRASTRUTTURE

PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE DEL PRIMO R.U.
ATTUATE/IN ATTUAZIONE

BD0 Recenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie in attuazione del primo R.U.



Comune di Montignoso
PIANO REGOLATORE GENERALE

Piano strutturale

**VARIANTE PARZIALE DI MINIMA ENTITA' DI
ADEGUAMENTO REGOLAMENTARE E NORMATIVO
CONSEQUENTE AL MONITORAGGIO DEL PRIMO R.U.**

N.B.

in evidenziato giallo il testo complessivamente modificato

in sottolineato il testo introdotto con le modifiche

~~in barrato il testo eliminato con le modifiche~~

NORME PER L'ATTUAZIONE

- schimento;
- i castagneti da frutto devono essere conservati nella struttura attuale, fatto salvo per gli interventi fitosanitari;
- il decespugliamento ai margini del bosco e la ripulitura del sottobosco sono consentite in prossimità delle strade, in funzione della lotta antincendio;
- per le aree forestali degradate, soprattutto a causa del passaggio di incendi, le aree occupate da arbusteti sono consentite tutte quelle operazioni forestali che favoriscano la costituzione dei boschi naturali.

Art. 33 - (E2) Zone prevalentemente boscate di valore paesaggistico (u.t.o.e. B)

1. Sono le aree caratterizzate dalla presenza di boschi, pinete a tratti alternati a prati, che si estendono sulle pendici del Monte Pepe, del Monte Rosso e quelli della fascia boschiva compresa tra Fortezza e Palatina, che costituiscono un'emergenza orografica e paesaggistica di valore sia per il tipo di copertura vegetale che per la loro imponenza nel paesaggio.
2. In queste partizioni spaziali, fatto salvo quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente Capo I, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, né quelli di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005. Resta ferma la possibilità di computare eventuali superfici poste a coltura nell'ambito di Programmi Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale promossi per interventi edilizi (nuovi edifici a uso abitativo, nuovi annessi agricoli connessi e necessari alla conduzione dell'attività agricola) in altre aree classificate "a prevalente ed esclusiva destinazione agricola", ai fini del rispetto delle prescrizioni e dei parametri indicati dal P.T.C. con riferimento alle superfici minime fondiari da mantenere in produzione.
3. E' invece ammesso, in fondi effettivamente coltivati delle dimensione minima di cui alla realizzazione di nuovi annessi agricoli, non connessi alla conduzione o che eccedano la capacità produttiva del fondo, ai sensi dell'articolo 41 comma 4 della L.R. 1/2005, che non possono avere superficie utile lorda superiore a 20 mq, altezza media massima 2,40 mt. ed avere caratteristiche tipologiche, materiali e tecniche costruttive stabilite dal R.E. comunale.
4. Sono infine ammessi manufatti precari, ai sensi dell'articolo 41 comma 5 della L.R. 1/2005, di superficie utile lorda non superiore a 12 mq da realizzarsi con materiali e tecniche costruttive che non comportino comunque modificazione dello stato dei luoghi ed aventi strutture esclusivamente in legno semplicemente appoggiate al suolo, secondo le ulteriori prescrizioni tecniche da precisare nel R.E. comunale.
5. In queste partizioni spaziali valgono le prescrizioni di incompatibilità e di tutela riferite alle partizioni spaziali "E1" di cui al precedente articolo 32 comma 4, a cui si aggiungono le seguenti ulteriori prescrizioni:
 - vengono sottoposte a tutela tutte le componenti degli ecosistemi forestali: piano erbaceo principale, piano arboreo dominato, piano arbustivo, piano erbaceo e suolo;
 - i boschi potranno essere soggetti ad interventi selvicolturali e di utilizzazione rispettando le condizioni del sottobosco e della rinnovazione e conservando la composizione floristica esistente, attraverso il mezzo di rilascio di individui rappresentativi di tutte le specie arboree e arbustive presenti. Ogni intervento tuttavia é subordinato ad autorizzazione dal parte dell'Autorità competente, previa presentazione di un dettagliato progetto di intervento redatto da un professionista abilitato;
 - ex coltivi possono essere recuperati all'uso precedente quando la vegetazione spontanea presenti caratteristiche tali da far prevedere una rapida ricolonizzazione da parte del bosco;
 - non potranno essere aperte nuove strade, salvo piste di servizio forestale o, attraverso il recupero di antichi sentieri, percorsi segnalati per il trekking.

Art. 34 - (E3) Prati cacuminall (u.t.o.e. D)

1. Sono le aree a prato e pascolo interne ai Parco regionale delle Apuane, localizzate prevalentemente nei punti di crinale.
2. In queste partizioni spaziali, fatto salvo quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente Capo I, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, compreso quelli di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005. Resta ferma la possibilità di computare eventuali superfici poste a coltura nell'ambito di Programmi Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale promossi per interventi edilizi (nuovi edifici rurali ad uso abitativo, nuovi annessi agricoli connessi e necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio dell'attività agricola) in altre aree classificate "a prevalente ed esclusiva funzione agricola", ai fini del rispetto delle prescrizioni e dei parametri indicati dal P.T.C. con particolare riferimento alle superfici minime fondiari da mantenere in produzione.
3. In queste partizioni spaziali, sono favoriti tutti gli interventi volti alla valorizzazione paesaggistica-ambientale delle praterie e dei pascoli; in particolare per queste aree è prioritario:
 - il mantenimento e il miglioramento della composizione floristica; la loro conservazione non è incompatibile con l'uso pascolativo.
 - E' tuttavia da scoraggiare il pascolo caprino, quello equino se non opportunamente circoscritto e con bassi carichi per ettaro. Saranno comunque da escludere: la costruzione di recinzioni fisse - la costruzione di ricoveri chiusi su quattro lati;
 - la conoscenza delle risorse e delle potenzialità dei suoli;
 - la valutazione attenta delle richieste di rimboschimento.

Art. 35 - (E4) Zone agricole storiche di valore paesaggistico-ambientale (u.t.o.e. E)

1. Sono le aree, localizzate sia a nord/ovest, nelle parti del territorio più soleggiate e meno acclivi, sia a sud/est dove sono articolate con macchie rade rispetto alle aree boscate, risultano caratterizzate dalle sistemazioni agrarie tradizionali della collina toscana a terrazzamenti con muri a secco o con ciglionamenti e da un insediamento sparso che ha perso il suo carattere colonico a favore della residenza. In tali zone il R.U. prevede che la conservazione e la rigenerazione delle antiche sistemazioni agrarie e della destinazione produttiva storica e attuale e, più genericamente, del paesaggio agrario esistente.
2. In queste partizioni spaziali, fatto salvo quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente Capo I, il R.U. ammette, in applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, nonché di nuovi annessi agricoli connessi e necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio dell'attività agricola, da realizzarsi previo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, di cui al precedente articolo 28, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri indicati dal P.T.C. con particolare riferimento alle superfici minime fondiari da mantenere in produzione.
3. In particolare il R.U. individua le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel R.E. comunale:
 - nuovi edifici rurali ad uso abitativo non potranno avere superficie utile lorda superiore a 110 mq, altezza non superiore a 7,00 mt., pendenza massima delle falde del tetto 30%. Il progetto dovrà prevedere l'uso di materiali tradizionali, l'impiego di tecnologie a basso impatto energetico ed eco-efficienti, un impianto tipologico e formale articolato su volumi puri e su sistemi distributivi informati a grande semplicità, forma ed ubicazione adeguata ai caratteri dei luoghi e conforme alle tradizioni locali;
 - nuovi edifici rurali e annessi agricoli connessi e necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi e all'esercizio dell'attività agricola sono ammessi ferma restando quanto disciplinato

dall'articolo 41 comma 5 della L.R.1/2005, a tal fine essi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche facilmente rimovibili ed essere semplicemente appoggiati a terra senza l'impiego di opere fondazionali e movimenti di terra.

4. Gli interventi di nuova edificazione sopraelencati sono consentiti, in conformità ai parametri del P.T.C. purché:

- le aree oggetto d'intervento siano già servite da strade vicinali o comunali o comunque da percorsi certificabili mediante consultazione cartografica;
- nel Programma sia prevista la necessità di utilizzo di almeno 1.728 ore lavorative annue per ogni unità abitativa.

5. E' inoltre ammesso, ai sensi dell'articolo 41 comma 4 della L.R. 1/2005, in fondi effettivamente coltivati delle dimensione minima di mq. 2.000, la realizzazione di nuovi annessi agricoli, non connessi alla conduzione o che eccedano la capacità produttiva del fondo, che non potranno avere superficie utile lorda superiore a 30 mq, altezza media massima 2,40 mt. ed avere caratteristiche tipologiche, materiali e tecniche costruttive stabilite dal R.E. comunale.

6. Sono infine ammessi, ai sensi dell'articolo 41 comma 5 della L.R. 1/2005, manufatti precari di superficie utile lorda non superiore a 15 mq da realizzarsi con materiali e tecniche compatibili che non comportino comunque modificazione dello stato dei luoghi ed aventi strutture esclusivamente in legno semplicemente appoggiate al suolo, secondo le ulteriori prescrizioni tipologiche da precisare nel R.E. comunale.

6. Non sono ammesse serre fisse e/o stagionali, sono invece ammesse strutture di ombreggiamento delle colture costituite da pali in legno o tondini in ferro, direttamente infissi nel suolo con sovrastanti teli.

7. Con l'obiettivo di controllare le trasformazioni del paesaggio agrario, il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale deve essere inoltre richiesto anche in mancanza di interventi edilizi ed urbanistici, nel caso di trasformazioni e sostituzioni culturali, abbattimento e sostituzione di formazioni forestali ed individui arborei e/o di interventi sui suoli connessi con la conduzione dei fondi agricoli.

8. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, qualora preveda la realizzazione di nuovi edifici di dimensione superiore a 600 mc ha valore di Piano Attuativo e deve essere pertanto corredato, oltre degli elaborati indicati dal Regolamento di cui all'articolo 9 della D.G.R. n° 5/R del 2007:

- dagli elaborati di Valutazione Integrata da redigersi con le modalità e ai sensi del Titolo II Capo I della L.R. 1/2005, del relativo Regolamento di cui alla D.G.R. n° 4/R del 2007, nonché secondo le specifiche indicazioni contenute al Titolo VI Capo III delle presenti norme;
- della simulazione, tramite rendering, delle modifiche sia all'assetto agrario, sia all'edificato e alla viabilità di progetto, comprensiva di specifiche valutazioni di compatibilità paesaggistica da redigersi sulla base delle specifiche indicazioni contenute nel R.E. comunale.

Art. 36 – (E5) Zone agricole di margine all'abitato (u.t.o.e. F)

1. Sono le aree limitrofe ai centri abitati che, se pur a carattere prevalentemente residenziale, inglobano al loro interno spazi agricoli storicamente consolidati di carattere interstiziale destinati a orti familiari, a vigneti o oliveti.

2. In queste partizioni spaziali, fatto salvo quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente Capo I, il R.U. ammette gli interventi previsti per le "zone agricole storiche di valore paesaggistico-ambientale E4", di cui al precedente articolo 35.

Art. 37 – (E6) Zone agricole di controllo ambientale (u.t.o.e. G)

1. Sono le aree, localizzate nel settore sud-orientale del sistema ambientale, comprese tra il lago di Porta, la Strada Vecchia Romana ed il torrente Montignoso, la quale, seppur interessata

11. Ferma restando le disposizioni di cui ai precedenti commi del presente articolo sono di norma ammessi i seguenti tipi colturali:

- arboricoltura (olivicoltura e frutticoltura) da esercitarsi secondo le tecniche dell'agricoltura biologica, a bassissimo impiego di prodotti agro-chimici;
- riforestazione produttiva, specialmente se condotta mediante l'impiego di specie igrofile (pioppi, aceri, ecc.);
- riforestazione di conservazione a carattere paesaggistico-ambientale, relativa soprattutto a formazioni lineari (vegetazione ripariale) a delimitazione dell'area umida del Lago di Porta;
- orto-floro-vivaismo, seppure con le cautele precedentemente illustrate per quanto riguarda l'uso di prodotti agro-chimici. Saranno a questo riguardo da preferirsi le colture a basso impiego di tali prodotti (vivi per la produzione di piante di interesse forestale, eucalyptus da fronda, ortaggi invernali, ecc.).

CAPO III - AREE DI RECUPERO E TUTELA AMBIENTALE (RA)

Art. 38 - (RA1) Aree di recupero ambientale (art. 13 P.S.)

1. Sono aree degradate in conseguenza dell'intervento antropico sia per sfruttamento incontrollato delle risorse naturali (cave di inerti) sia per abbandono (coltivi abbandonati), di processi di versanti (erosione accelerata) o di dissesti (frane). Ove possibile vanno ripristinati i caratteri strutturali, l'aspetto morfologico e le destinazioni d'uso delle aree in questione precedenti al fenomeno di degrado. In ogni caso tali aree vanno recuperate e valorizzate in quanto risorsa paesaggistico-ambientale, ricostituendo soprattutto le condizioni di equilibrio ambientale, attraverso interventi sia di restauro che di trasformazione controllata.

2. In particolare il Piano regionale di Bonifica delle aree inquinate (D.C.R.T. 167/93), prevede due siti da bonificare, uno all'interno dell'area industriale esistente del Sistema territoriale pedecollinare, in località Tassara nell'area dell'ex-fabbrica "Dolomite", l'altro all'interno del Sistema territoriale della campagna urbanizzata, concernente l'area di discarica del Lago di Porta. Di conseguenza, prima di ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia previsto dal presente R.U. tali aree dovranno essere bonificate nel rispetto del suddetto Piano regionale.

3. Gli interventi e i contestuali progetti di recupero ambientale di dette aree sono subordinati alla preventiva redazione di un Progetto unitario, da abilitarsi mediante Permesso a costruire convenzionato, esteso all'intera superficie della partizione spaziale interessata, specificamente mirato alla eliminazione della particolare situazione di degrado e facendo ricorso ad un insieme coordinato ed integrato di interventi (sbancamenti, opere di contenimento e di consolidamento, regimazione delle acque, ripristino agro-forestale, ricoprimenti, rimboschimenti con criteri naturalistici, ricostituzione degli assetti funzionali, ecc.).

4. Il Progetto che comunque non potrà prevedere interventi edilizi in aumento rispetto alla superficie utile lorda degli eventuali edifici esistenti, dovrà essere corredato:

- da uno studio approfondito, di carattere sia descrittivo che interpretativo-valutativo dello stato di fatto dell'area e dei processi di alterazione (analisi dei terreni, della loro giacitura, dei loro rapporti stratigrafici, delle stabilità dei pendii e dell'interferenza delle acque superficiali, subcorticali e profonde interessate dall'intervento);
- dagli elaborati di Valutazione Integrata da redigersi con le modalità e ai sensi del Titolo II Capo I della L.R. 1/2005, del relativo Regolamento di cui alla D.G.R. n° 4/R del 2007, nonché secondo le specifiche indicazioni contenute al Titolo VI Capo III delle presenti norme;

5. La disciplina del presente articolo, unitamente alle direttive di cui al Titolo VI Capo I delle presenti norme, è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione del Piano attuativo e l'attuazione degli interventi previsti, in assenza del quale in deroga a quanto indicato al precedente Capo I del presente Titolo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione or-

dinaria (articolo 79 comma 2 lettera a L.R. 1/2005) di cui all'articolo 17 comma 1 delle presenti norme, senza cambio di destinazione d'uso degli immobili e degli spazi.

Art. 39 – (RA2) Fascia a verde di rispetto paesaggistico ambientale (u.t.o.e. H)

1. Sono le aree corrispondenti alla fascia di territorio originariamente agricolo, localizzata nell'area di Parlascio-Cervaiolo ai margini del territorio comunale di Massa e compresa tra il canal Magro ed il tessuto insediativo ad urbanizzazione diffusa. La presenza tuttora prevalente dell'attività agricola viene di fatto, in seguito alla massiccia intrusione di un'edificazione caotica di carattere reticolare e di tipo extra-agricolo, marginalizzata e frammentata in piccoli parcelle interstiziali, che ne rendono praticamente impossibile una gestione economicamente produttiva. Il carattere distintivo dell'attività agricola è, infatti, quella del tipo a part-time, spesso di autoconsumo, o da hobby "cittadino".

2. Per queste aree, strettamente collegate all'insediamento urbano di cui costituisce la fascia di margine, il R.U. prevede il mantenimento delle attività agricole, il loro riuso ai fini sociali e di autoconsumo, il mantenimento delle risorse ambientali residuali come contenimento dell'urbanizzazione. In questo quadro sono considerati compatibili e da perseguire, con le finalità di conservazione delle risorse e delle specifiche Invarianti Strutturali indicate dal P.S., i seguenti interventi:

- il mantenimento dell'attività agricola, o il suo recupero soprattutto in forme di sperimentazioni "biologiche", o specializzate (orto-floricolture), o di servizio agrituristico, prevedendo eventuali forme di riparcellazione fondiaria, anche di tipo consortile;
- la trasformazione delle aree agricole a "parco privato", dove il mantenimento del carattere agrario delle superfici potrà complementarsi e integrarsi alla trasformazione a giardino. Sarà comunque da scoraggiare l'abbattimento della vegetazione arborea esistente di interesse agrario (olivi, vegetazione ripariale, ecc.);
- la riqualificazione paesaggistico-ambientale mediante interventi di forestazione e di rinaturalizzazione, soprattutto nella fascia contigua al canal Magro, al fine della formazione di un parco fluviale complementare a quello del Versilia e del canale Montignoso.

3. In queste partizioni spaziali, fatto salvo quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente Capo I, il R.U. ammette, in applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005, la costruzione di nuovi annessi agricoli connessi e necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio dell'attività agricola, da realizzarsi previo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, di cui al precedente articolo 28, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri indicati dal P.T.C. con particolare riferimento alle superfici minime fondiaria da mantenere in produzione. Non è invece ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui all'articolo 41 comma 3 della L.R. 1/2005.

4. In particolare il R.U. i nuovi edifici e annessi agricoli connessi e necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi e all'esercizio dell'attività agricola dovranno essere realizzati con materiali e tecniche facilmente rimovibili ed essere semplicemente appoggiati a terra senza l'impiego di opere fondazionali e movimenti di terra. Gli interventi di nuova edificazione sopraelencati sono consentiti, in conformità ai parametri del P.T.C. purché:

- le aree oggetto d'intervento siano già servite da strade vicinali o comunali o comunque da percorsi certificabili mediante consultazione cartografica;
- nel Programma sia prevista la necessità di utilizzo di almeno 1.728 ore lavorative annue per ogni unità abitativa.

5. E' inoltre ammesso, ai sensi dell'articolo 41 comma 4 della L.R. 1/2005, in fondi effettivamente coltivati delle dimensione minima di mq. 3.000, la realizzazione di nuovi annessi agricoli, non connessi alla conduzione o che eccedano la capacità produttiva del fondo, che non potranno avere superficie utile lorda superiore a 15 mq, altezza media massima 2,40 mt. ed avere

DD 29/03/2010 14/10520 29/03/2010
Via Marina Vecchia n. 4 Int. 12 54100 Massa
Telefono 0585 488208 Fax 0585 042382
e-mail: marcobondielli@fastwebnet.it
c.f. BNDMRC62P10F0238 P.IVA 00488330468

Arch. Marco Bondielli

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Concordato Preventivo: **ALDOVARDI-DEL FREO & C. S.n.c.**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Alba Dova**

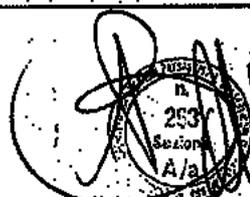
Commissario Giudiziale: **Dott. Cesare Lattanzi**

RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI

ALLEGATI

Dal n. 1 e n. 4

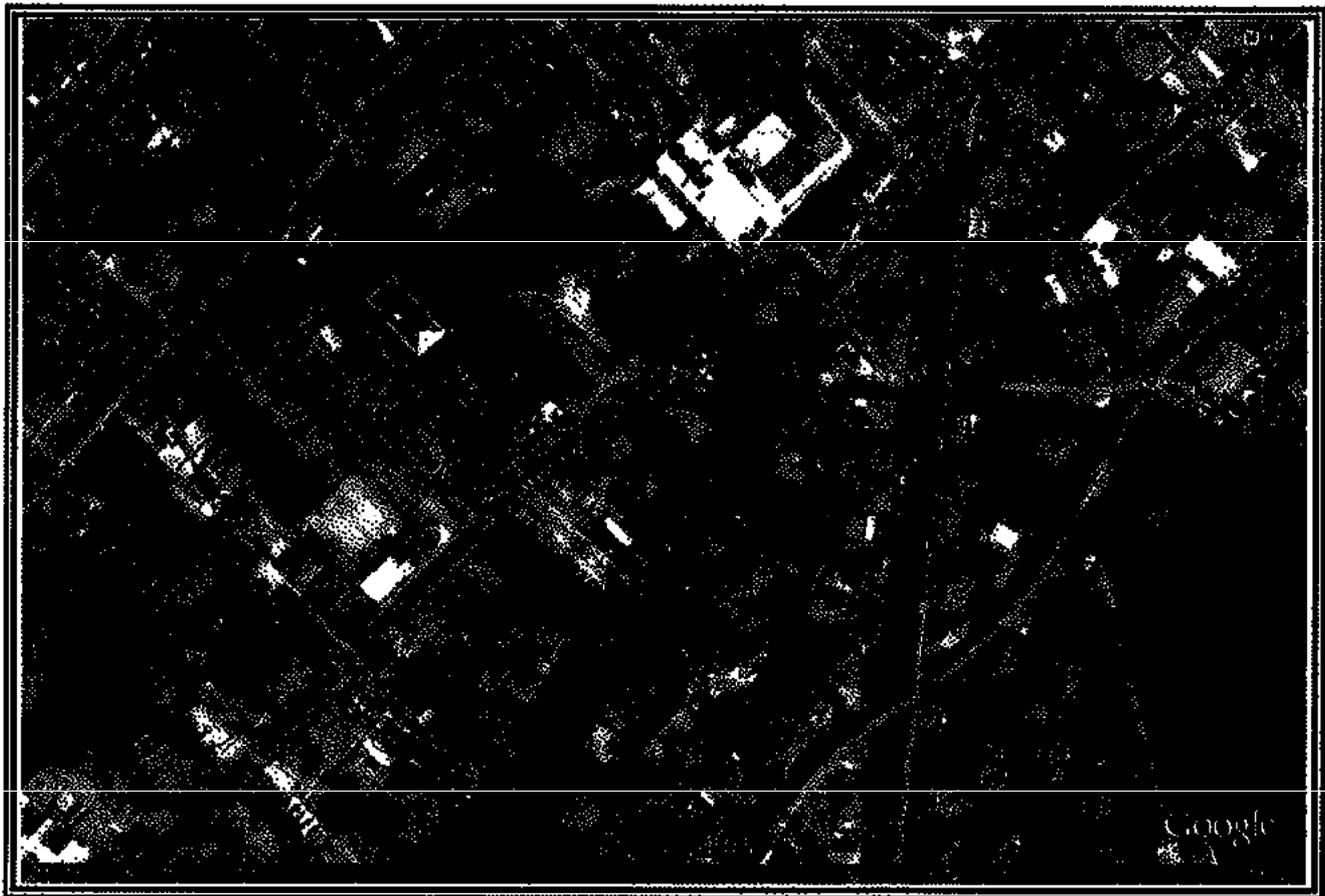
Beni in Comune di Massa


Arch. **BONDIELLI**
Marco

MAPPA DELLA ZONA

CON VISIONE REALISTICA DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Bene Immoblie n. 1

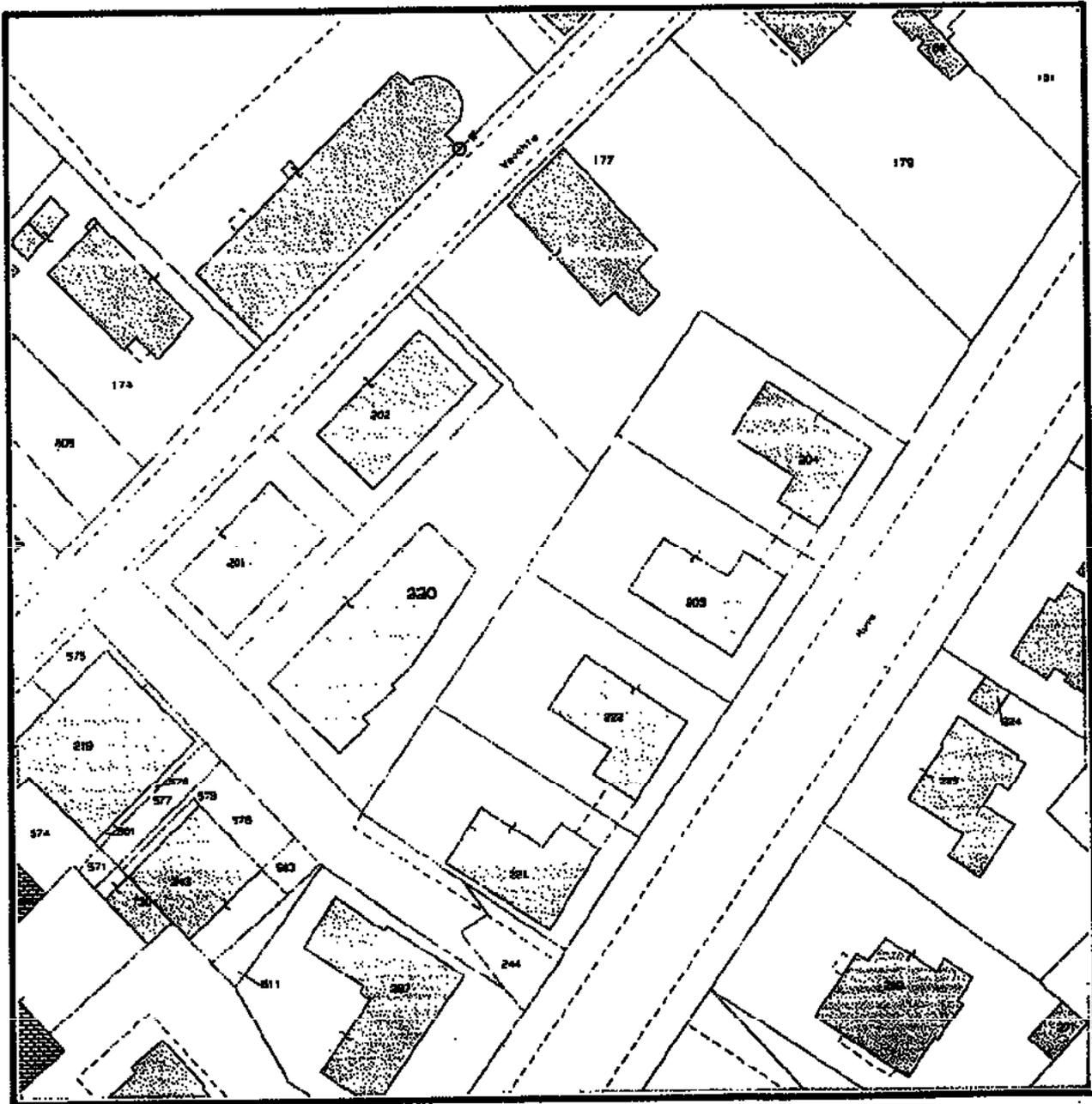


Evidenziato in rosso il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia

STRALCIO MAPPA CATASTALE SCALA 1/1000

Comune di MASSA - Via Pietro Tacca

NCEU - foglio 95, mappale 220, subalterni 1 e 2



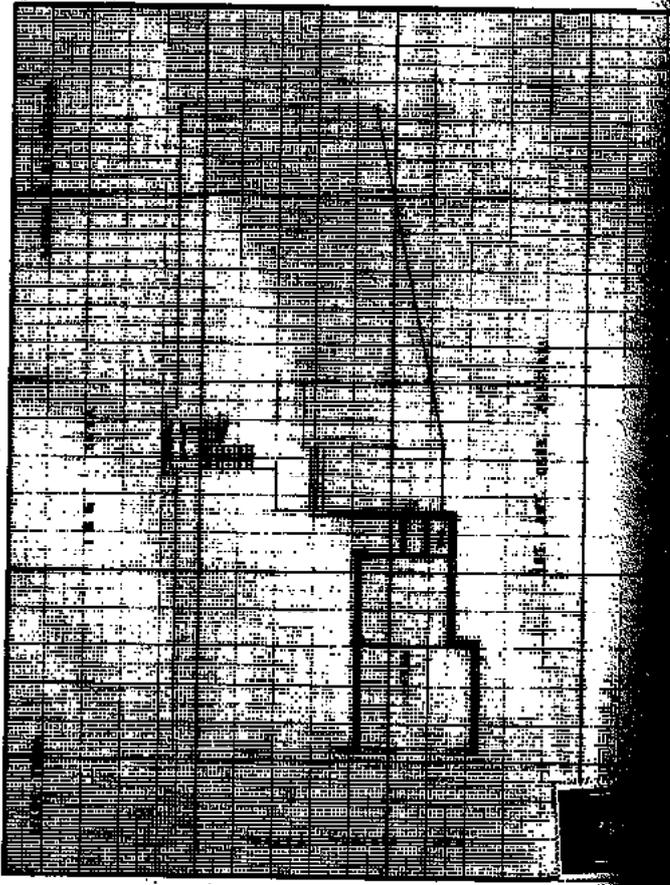
50

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria adimensionale sita nel Comune di MASSA Via FERRER TACCA

Ditta GRIN GATTI GIULIO GIUSANO MATTEO A MASSA D. E. 12-1934

Allegato alla deliberazione presentata all'Ufficio Tecnico Esclusivo di MASSA CARINCA



Per: FERRER TACCA

1/1000

1/1000

Stampato in Italia - Direzione Provinciale del Catastro di Massa - Via Ferrer Tacca, 10
 Direzione Provinciale del Catastro di Massa - Via Ferrer Tacca, 10
 Direzione Provinciale del Catastro di Massa - Via Ferrer Tacca, 10

Via Marina Vecchia n. 4 Int.12 54100 Massa
Telefono 0585 488208 Fax 0585 042382
e-mail marcobondielli@fastwebnet.it
c.f. BNDMRC62P10F029B - P.IVA 00466530458

Arch. Marco Bondielli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

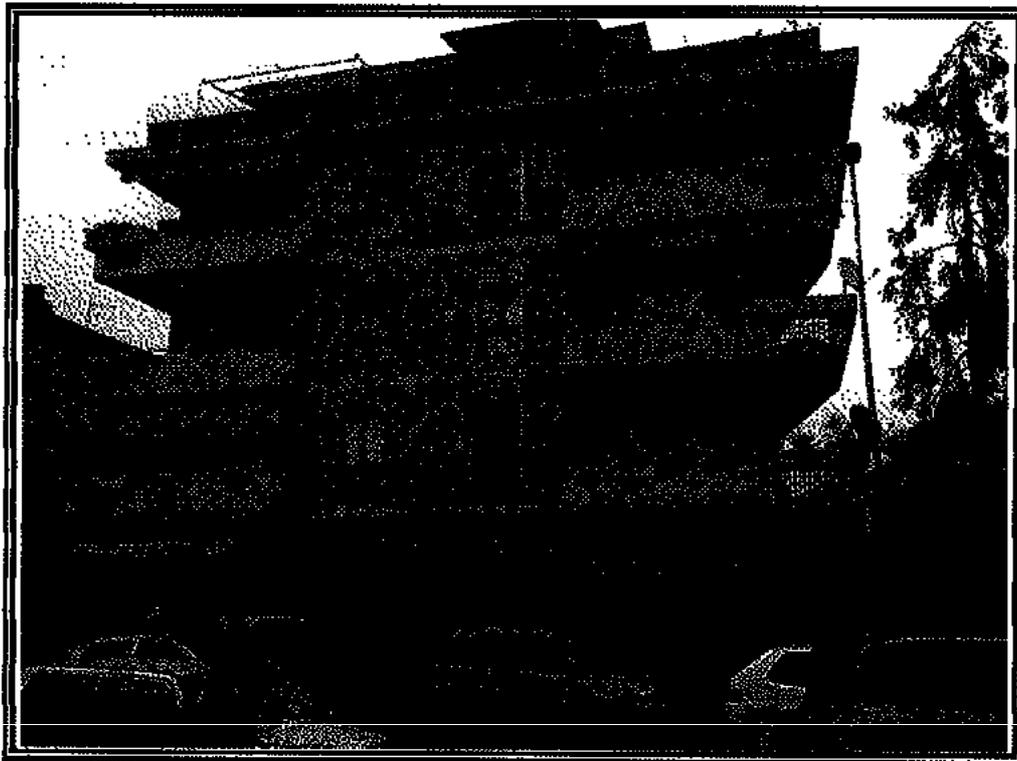


Foto n. 1 – Fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima

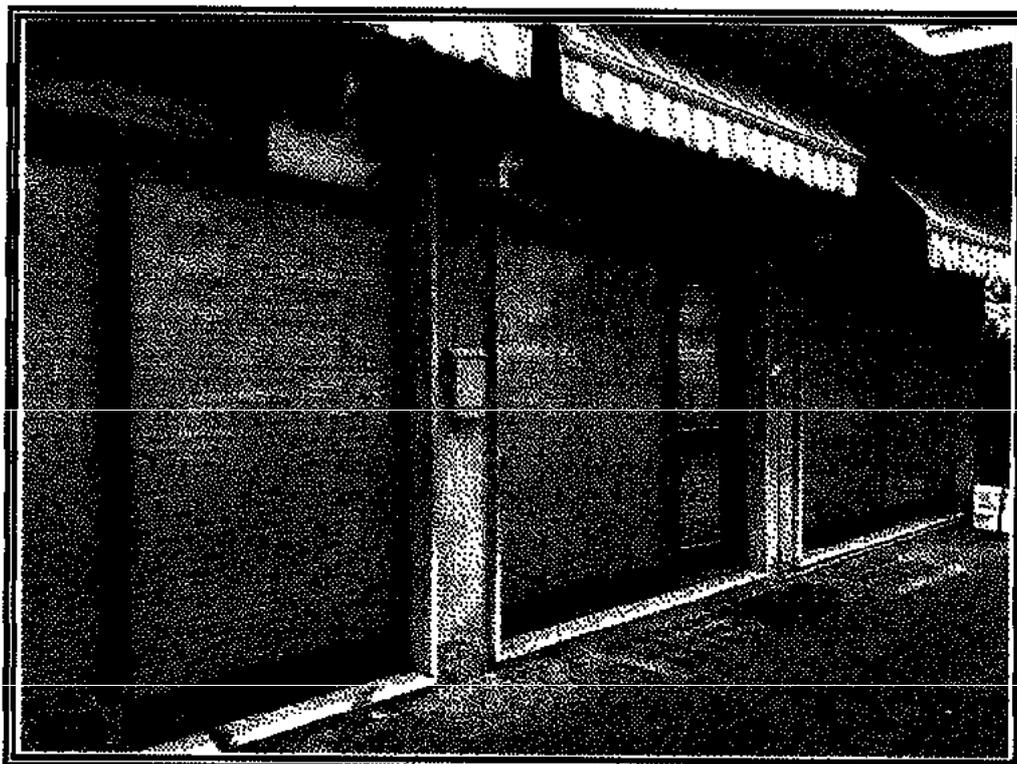


Foto n. 2 – Fondo commerciale oggetto di stima

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

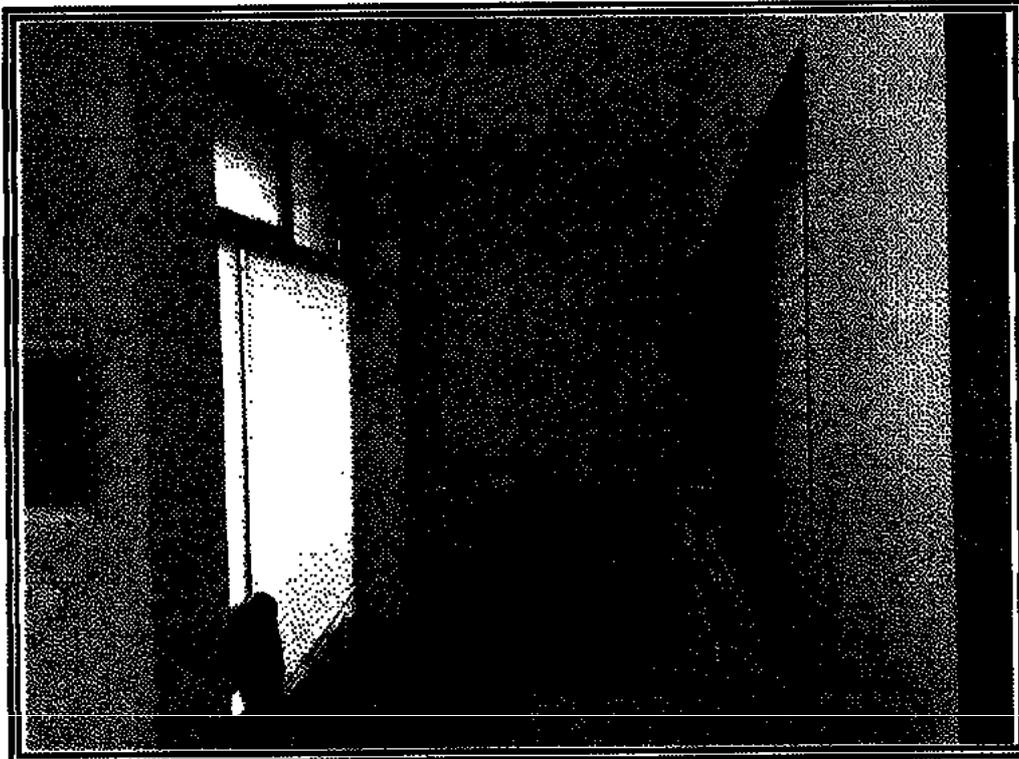


Foto n. 3 – Ingresso – Sala d'attesa

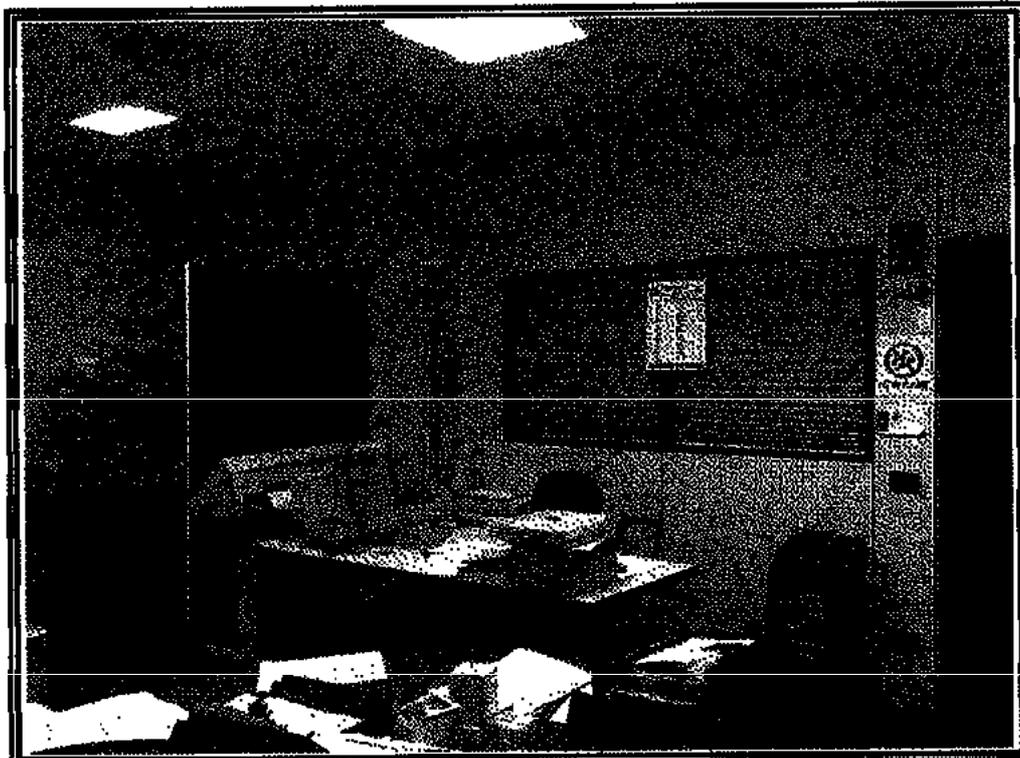


Foto n. 4 – Ufficio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

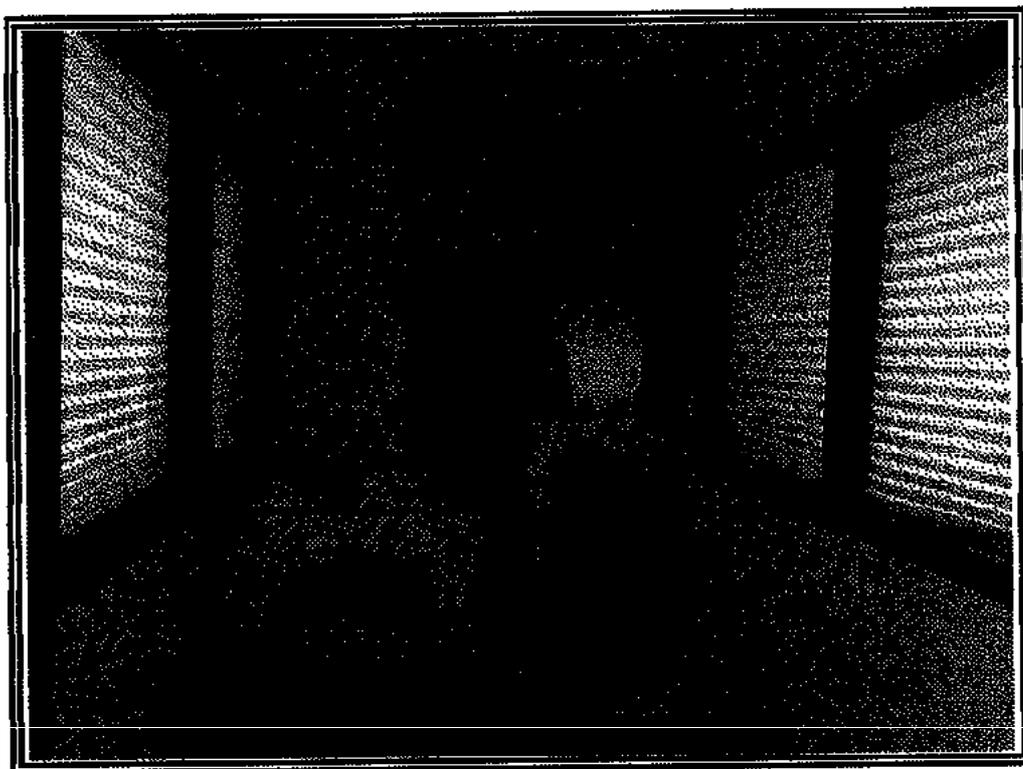


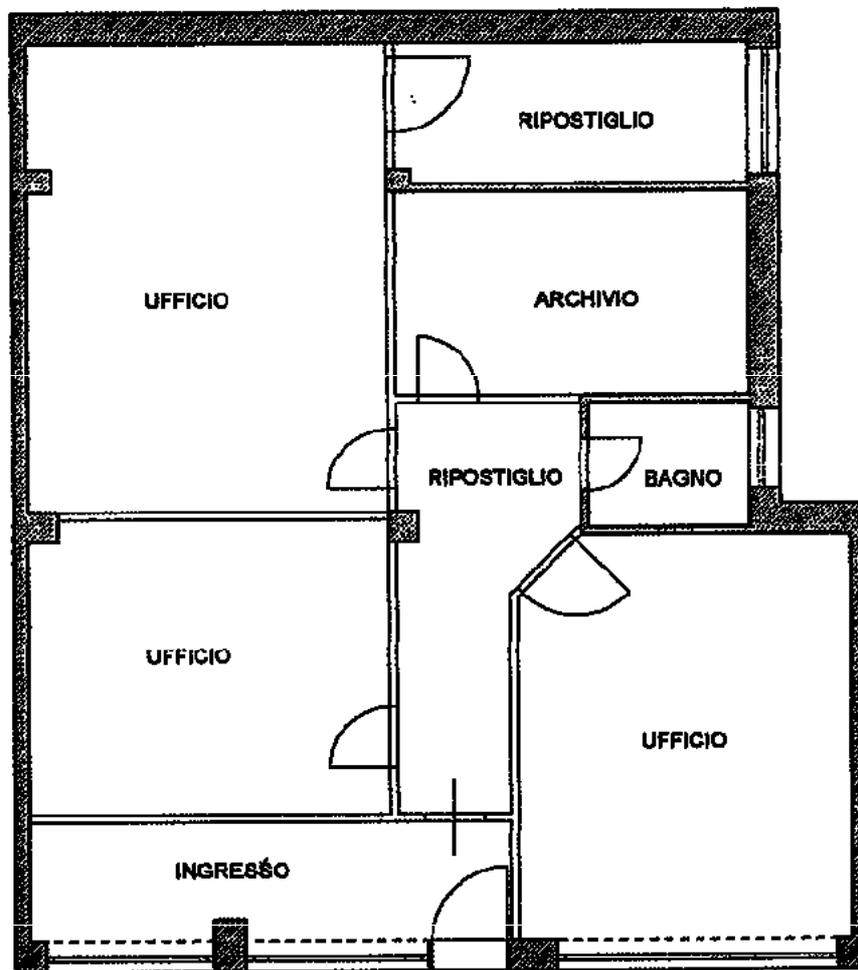
Foto n. 5 – Corridoio



Foto n. 6 – Servizio igienico

Fondo commerciale in Massa - via Pietro Tacca n. 2
NCEU - foglio 95, mappale 220, subalterni 2 - 3

PIANTA PIANO TERRA
scala 1/100



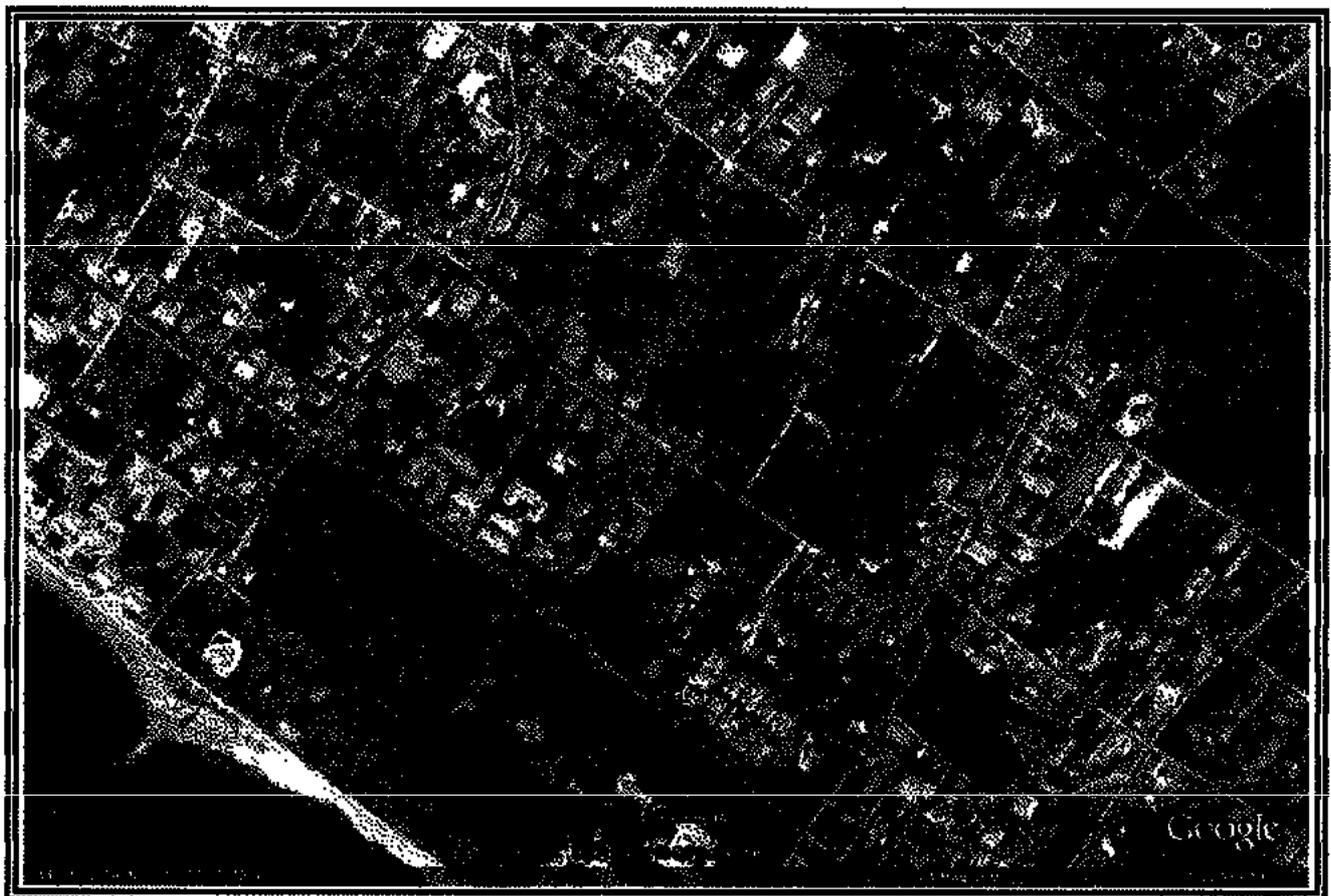
Via Marina Vecchia n. 4 Int.12 54100 Massa
Telefono 0585 486208 Fax 0585 042362
e-mail marcobondielli@fastwebnet.it
c.f. BNDMRC62P10F0238 - P.IVA 00468530454

Arch. Marco Bondielli

MAPPA DELLA ZONA

CON VISIONE REALISTICA DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Bene immobile n. 2

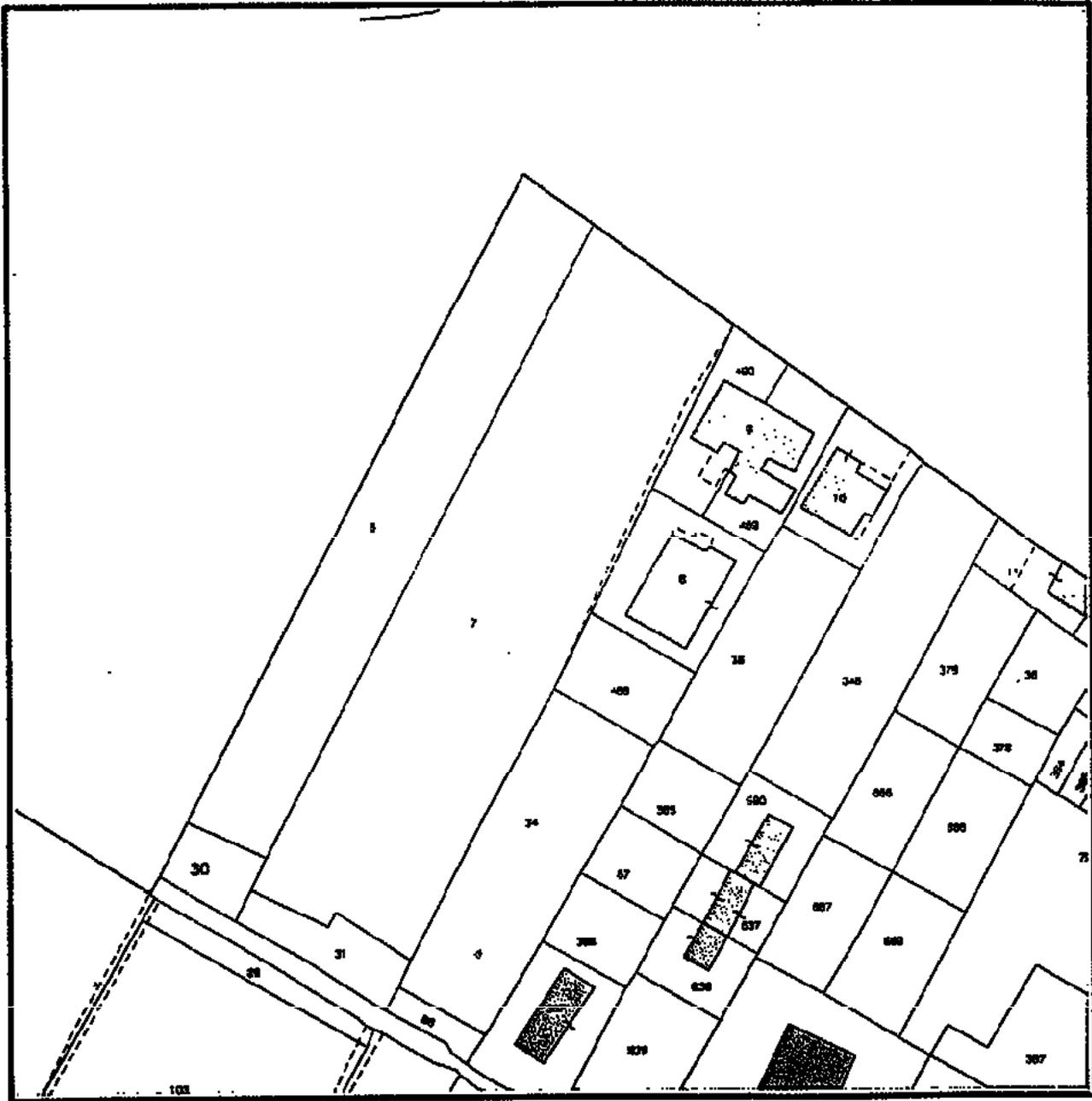


Evidenziato in rosso il terreno oggetto di perizia

STRALCIO MAPPA CATASTALE SCALA 1/1000

Terreno in Comune di MASSA, loc. Ricortola - via Trento

NCT - foglio 134, mappali 6, 7, 30, 31



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Lato del terreno attestato su Via Trento



Foto n. 2 - Lato del terreno attestato su Via Trento

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 3 – Vista verso mare all'interno del terreno

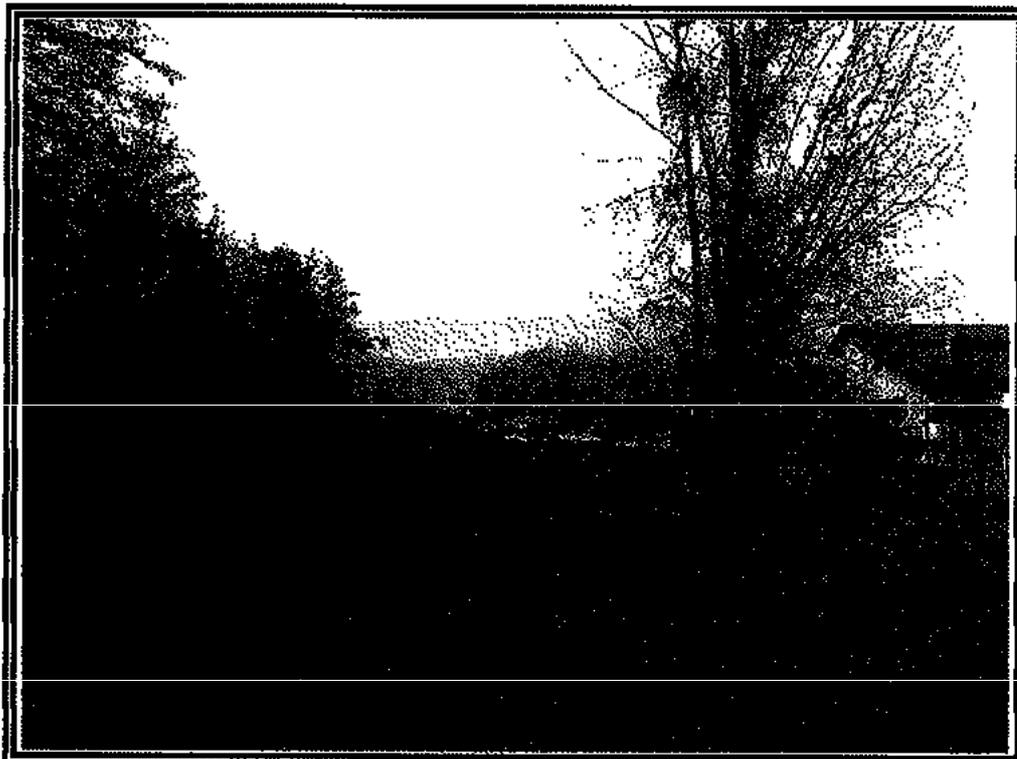
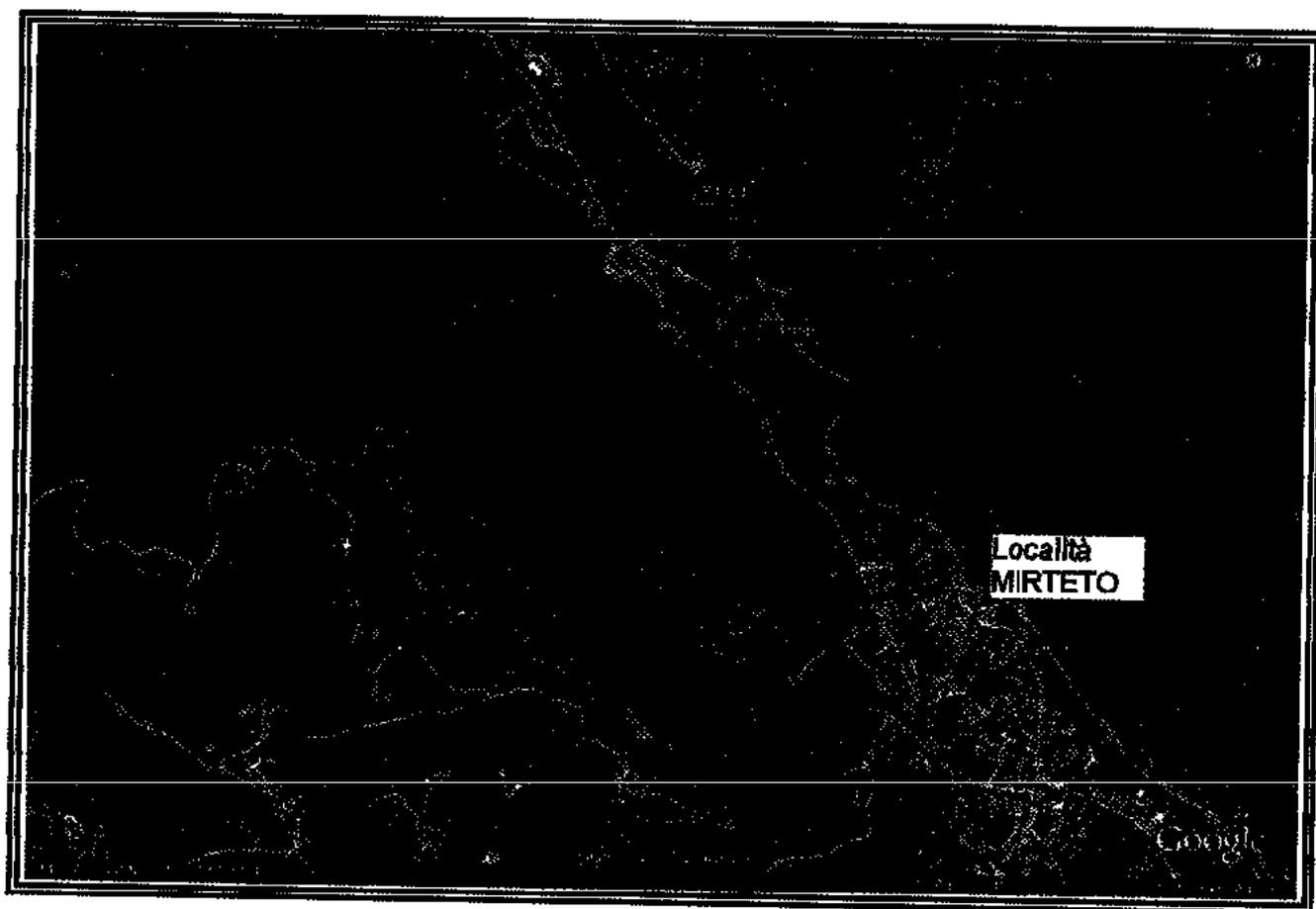


Foto n. 3 - Vista verso mare all'interno del terreno

MAPPA DELLA ZONA

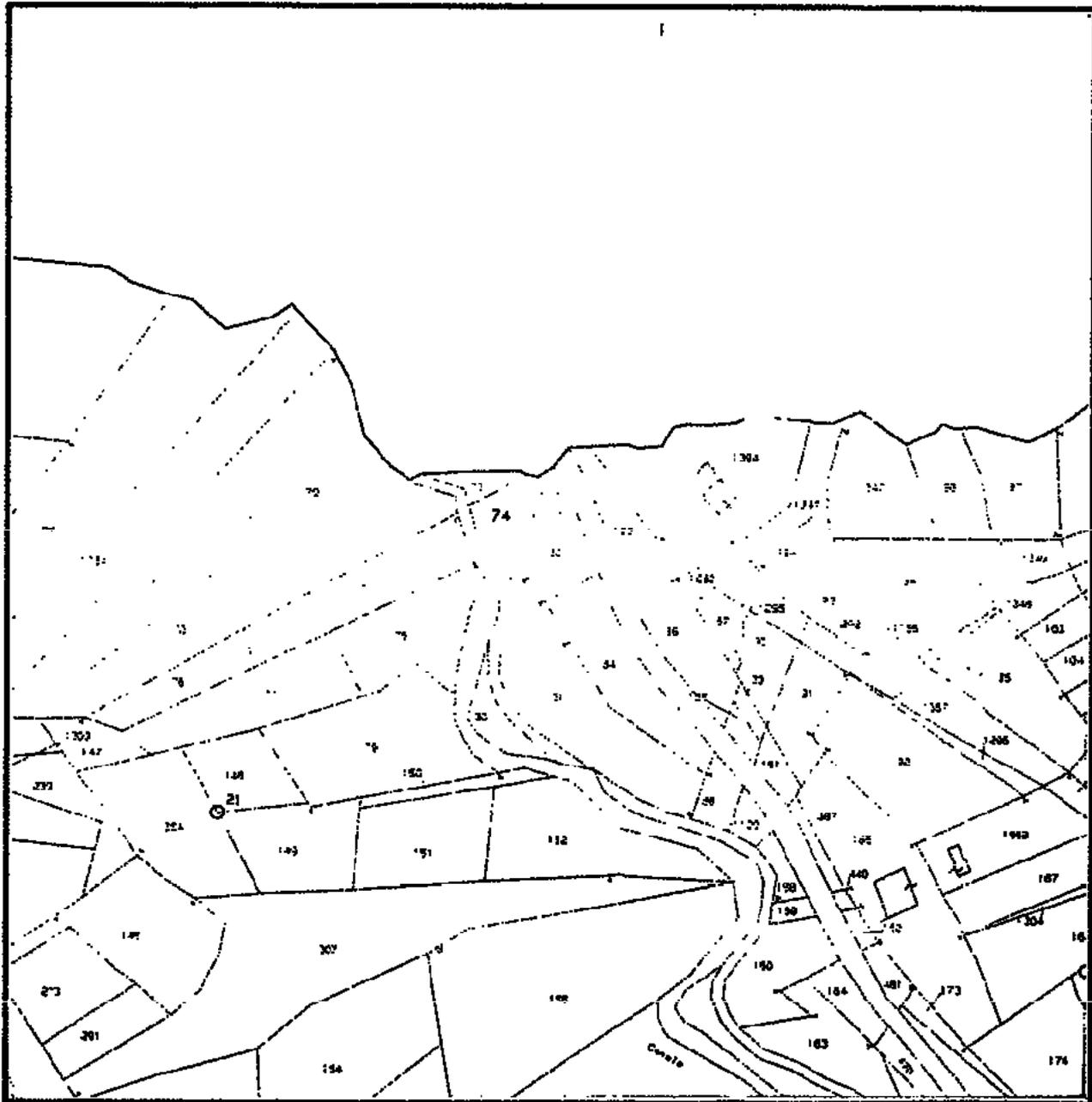
CON VISIONE REALISTICA DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Bene immobile n. 3



Evidenziato in rosso il punto dove sono collocati i terreni oggetto di perizia

STRALCIO MAPPA CATASTALE SCALA 1/2000
Terreni in MASSA, loc. Mirteto - via Polveriera
NCT - foglio 58, mappale 74



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Ingresso al terreno su Via Polveriera

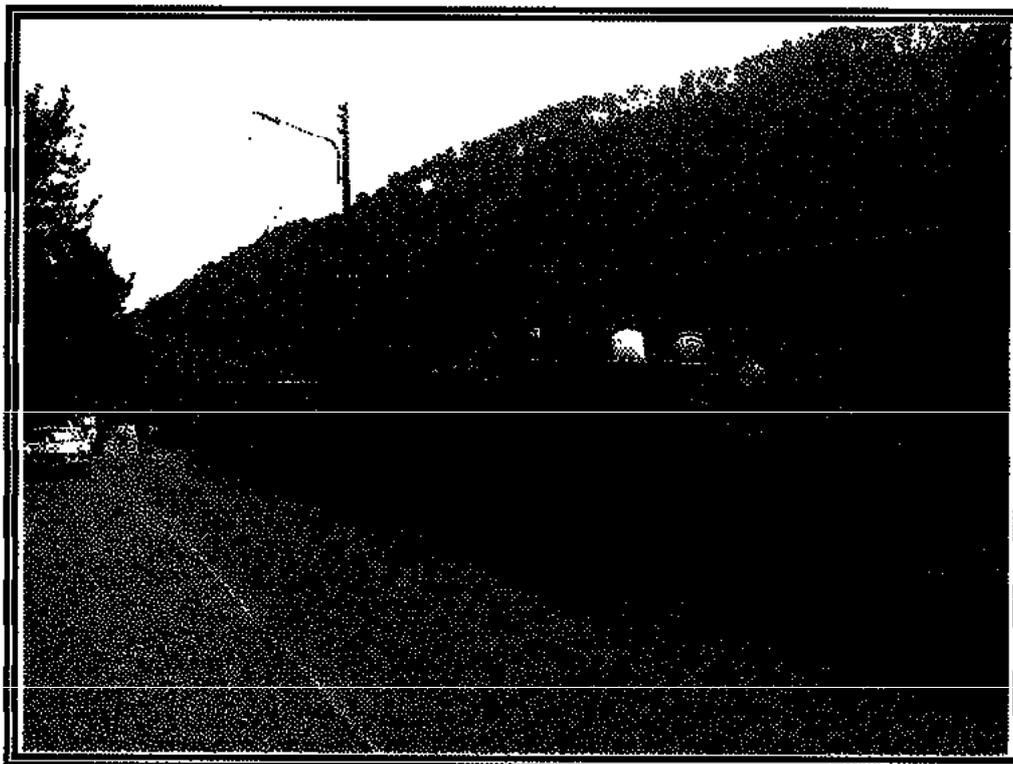


Foto n. 2 - Lato del terreno attestato su Via Polveriera

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 3 – Vista dall'interno del terreno



Foto n. 4 – Vista del terreno verso il Fosso della Foce

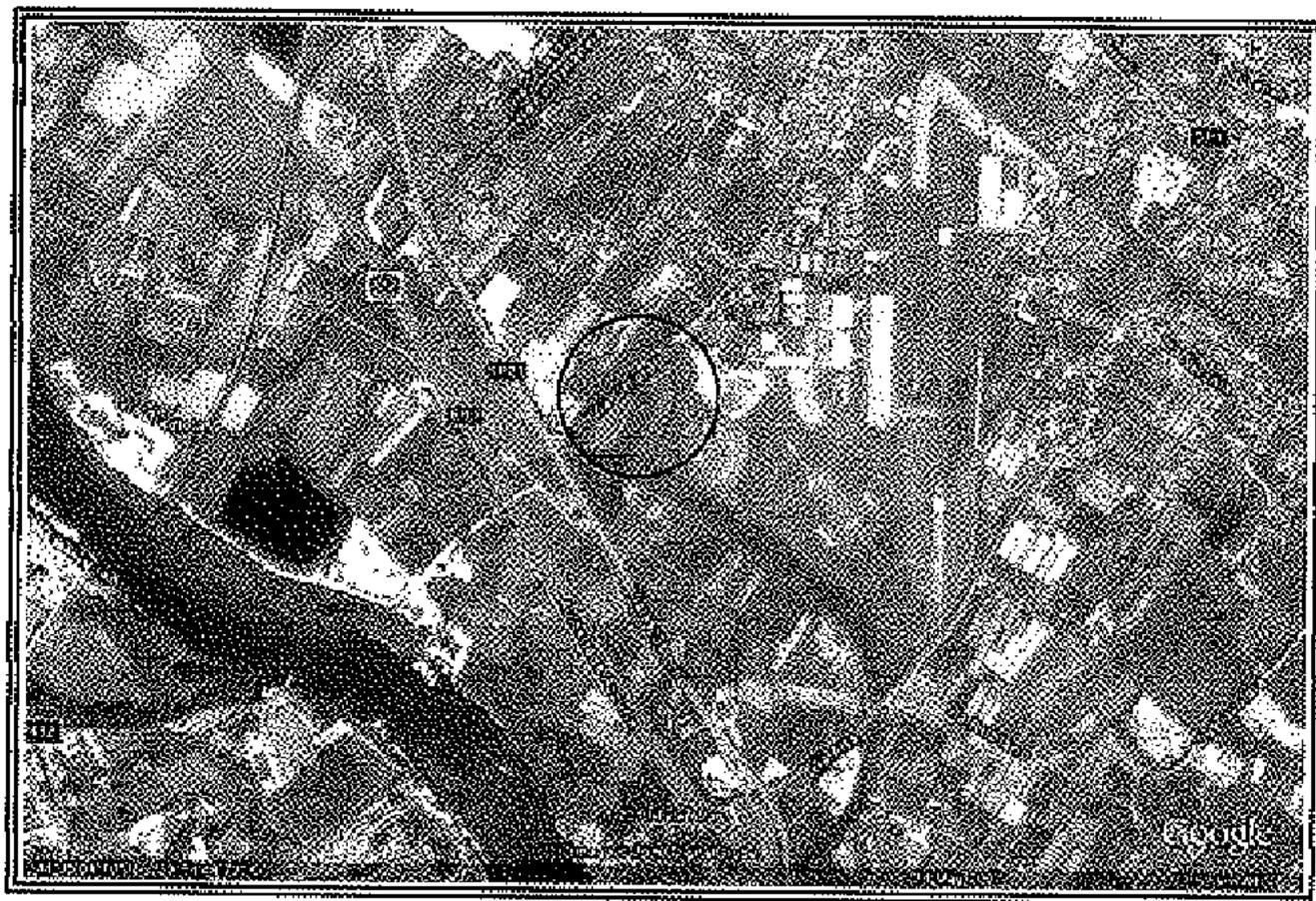
Via Marina Vecchia n. 4 Int.12 54100 Massa
Telefono 0585 408208 Fax 0585 043382
e-mail marcobondielli@fastwebnet.it
c.f. BNDMRC62P10F023B P.IVA 00468530451

Arch. Marco Bondielli

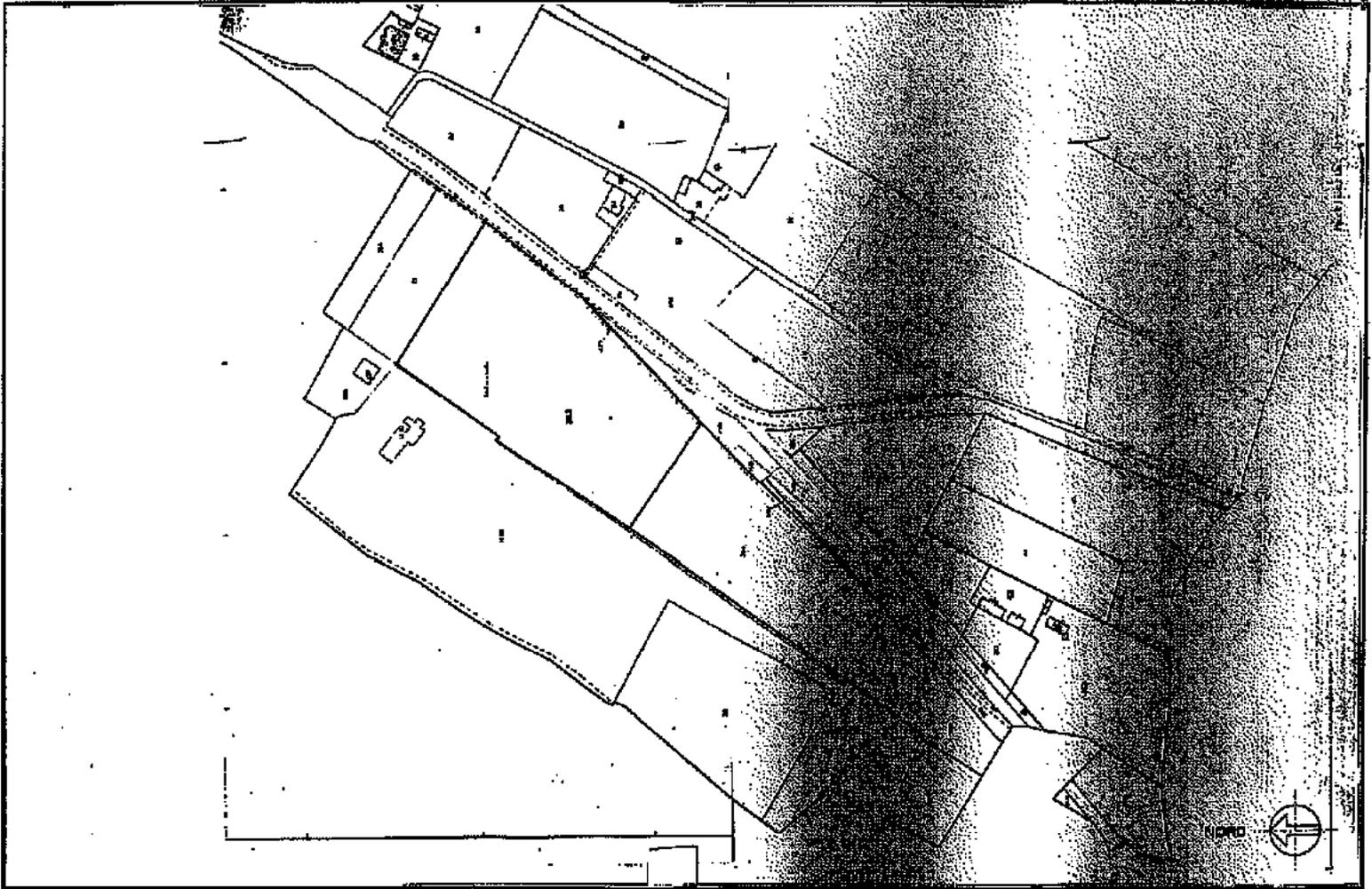
MAPPA DELLA ZONA

CON VISIONE REALISTICA DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

Beni immobili n. 8-9



Evidenziato in rosso la zona dove sono collocati i terreni oggetto di perizia



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

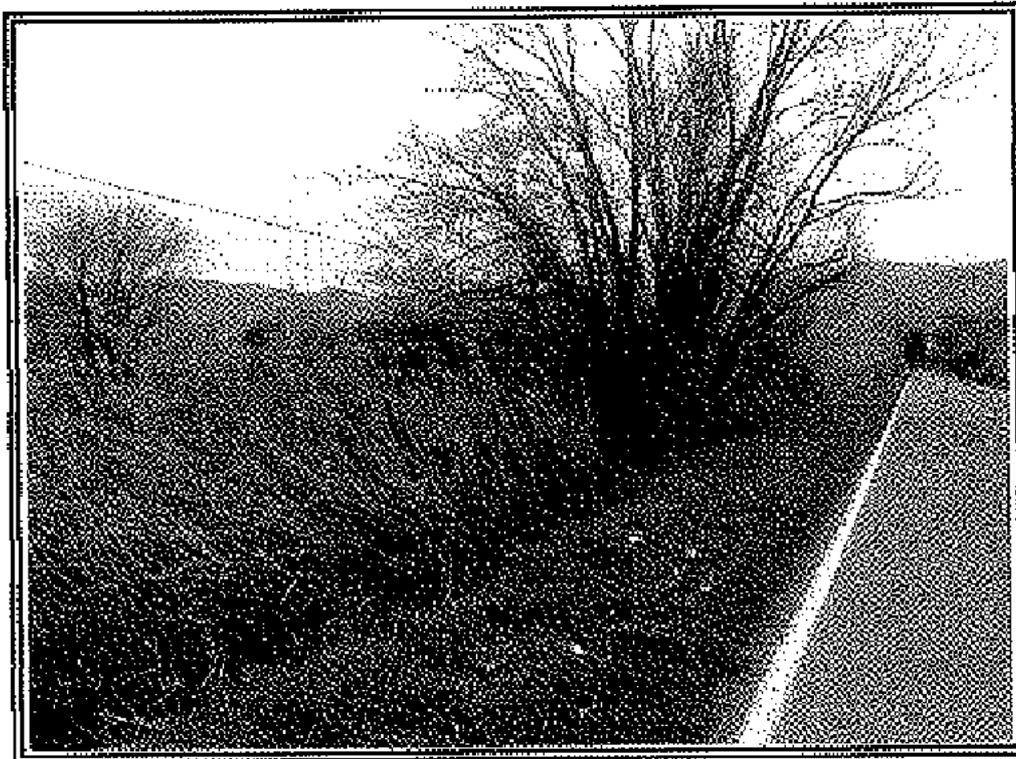


Foto n. 1 – Terreno mappali 160, 363, 364, 375, 377



Foto n. 2 – Terreno mappali 160, 363, 364, 375, 377

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

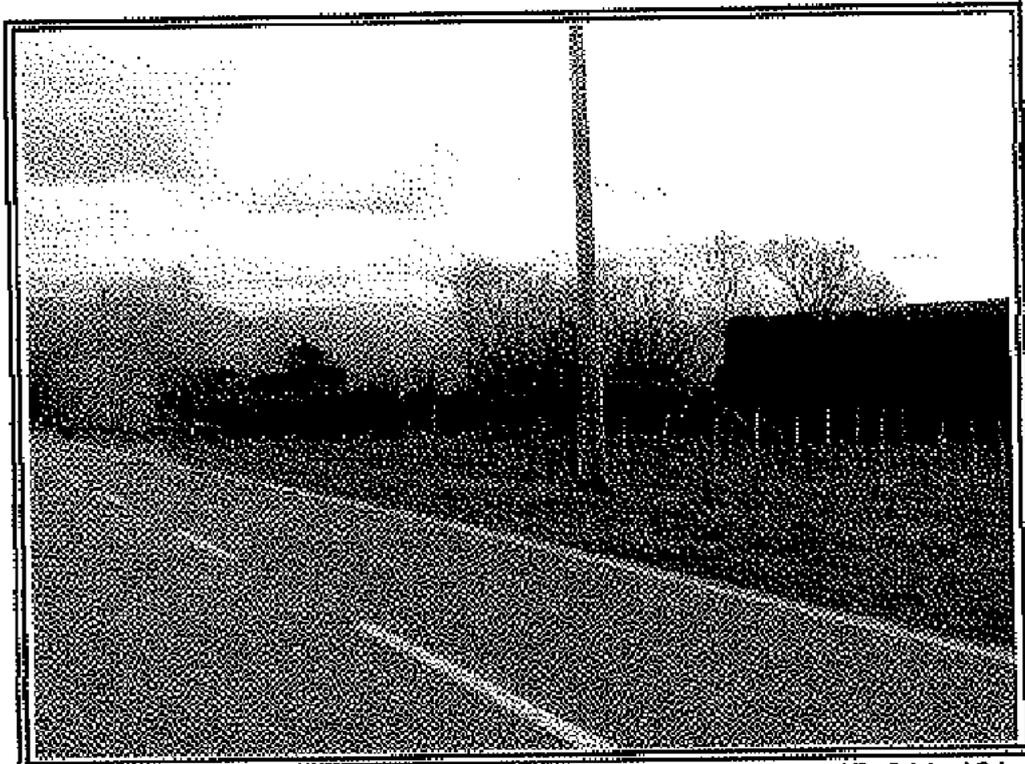


Foto n. 3 – Terreno mappali 42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311, 161



Foto n. 4 – Terreno mappali 42, 44, 45, 252, 253, 254, 255, 311, 161

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

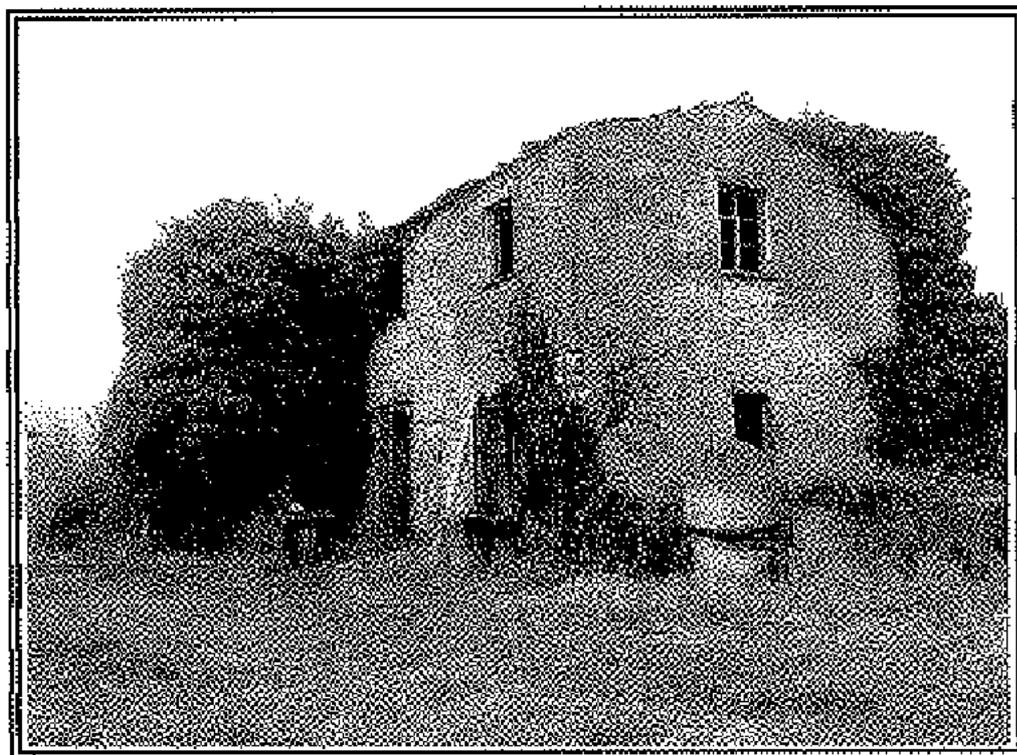


Foto n. 5 – Fabbricato rurale mappale 42

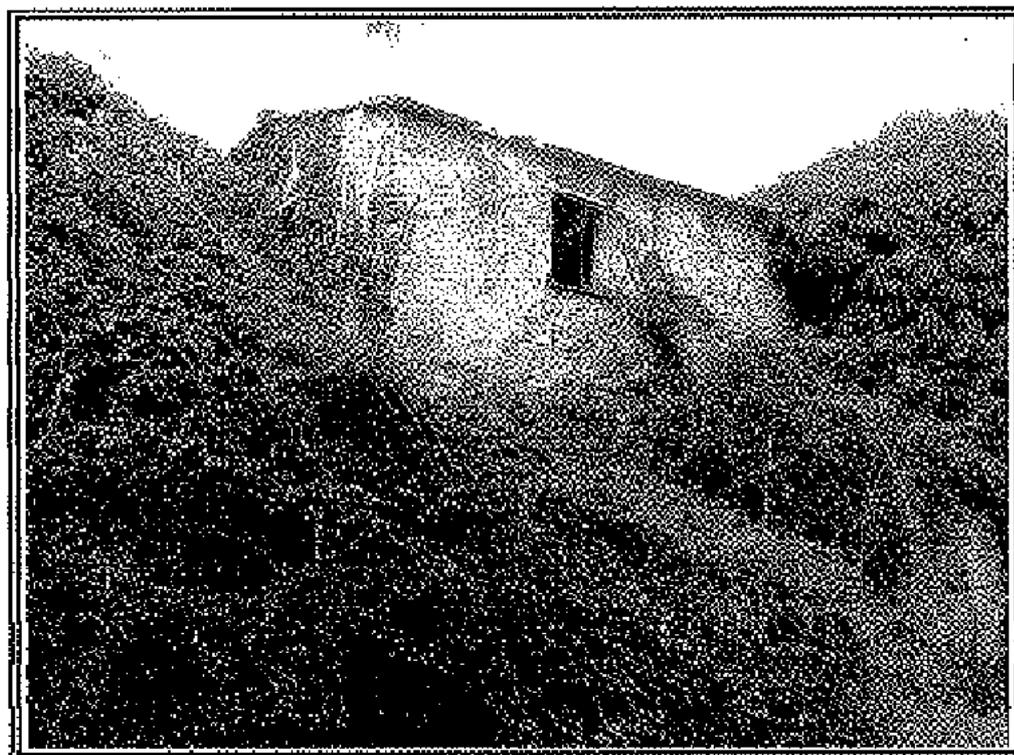


Foto n. 6 – Fabbricato rurale mappale 42

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

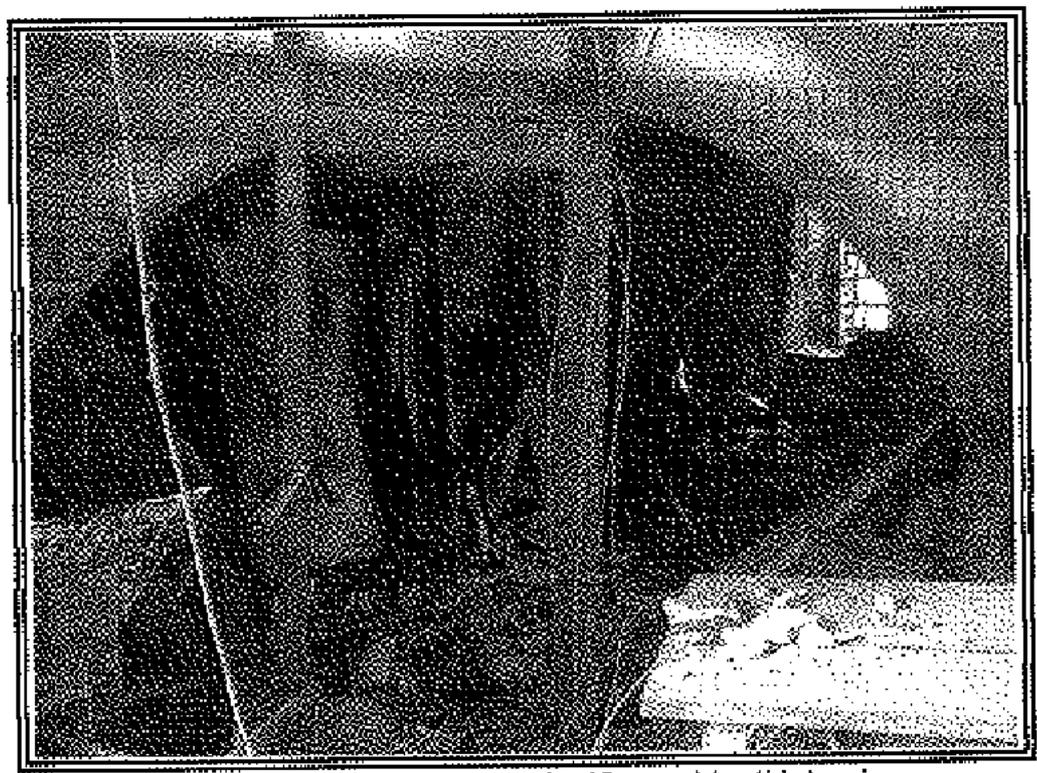


Foto n. 7 – Fabbricato rurale mappale 42 – ambienti interni

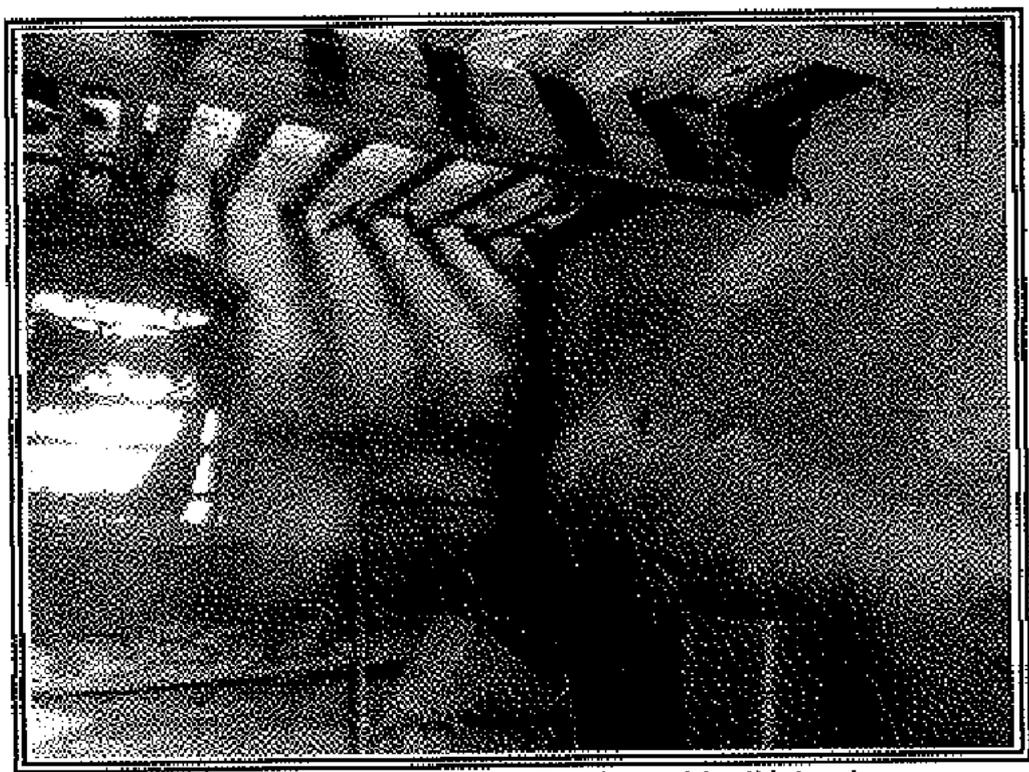


Foto n. 8 – Fabbricato rurale mappale 42 - ambienti interni

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

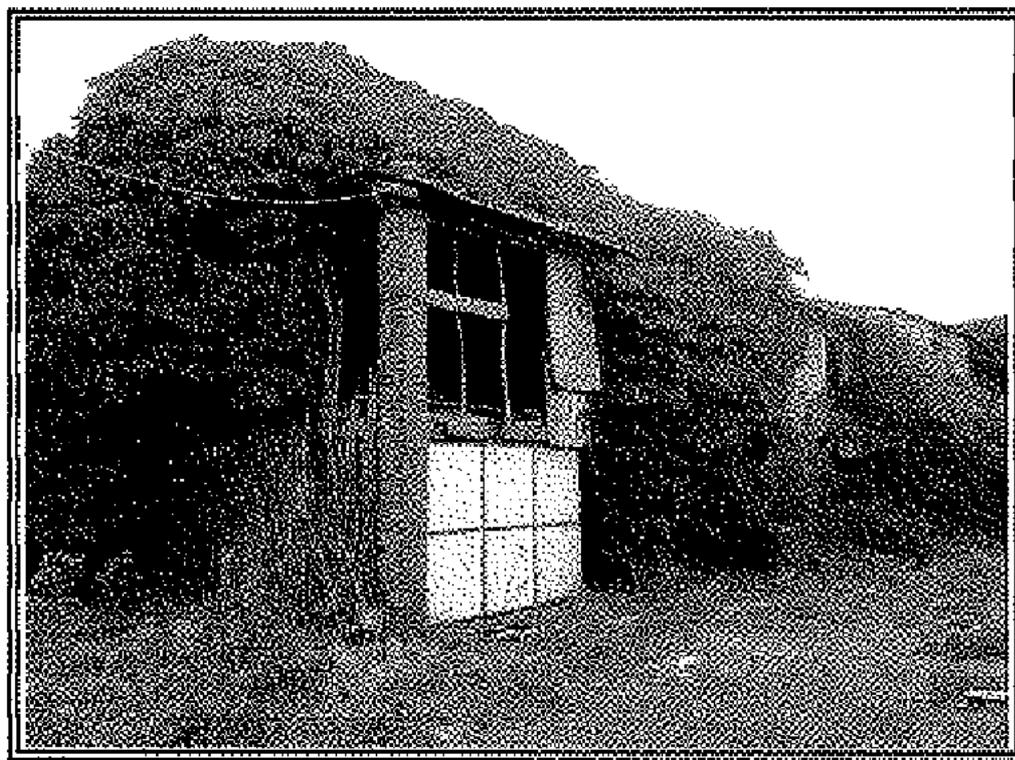


Foto n. 9 – Fabbricato rurale mappale 42 – Fabb. Verso mare

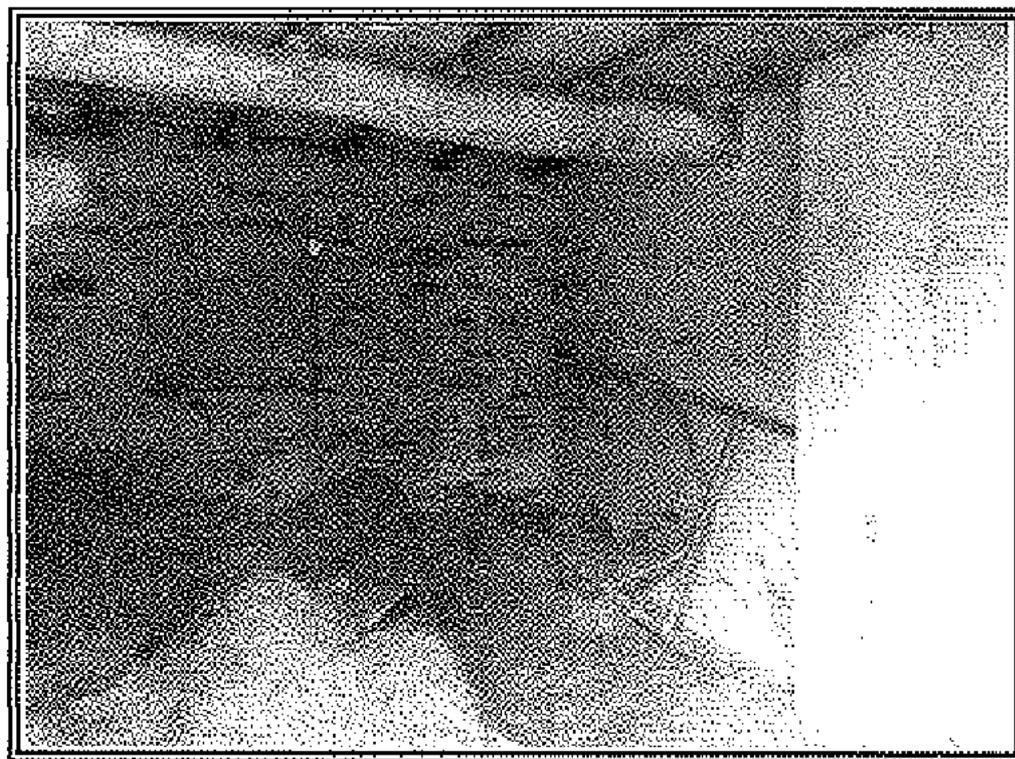


Foto n. 10 – Fabbricato rurale mappale 42 - ambienti interni

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

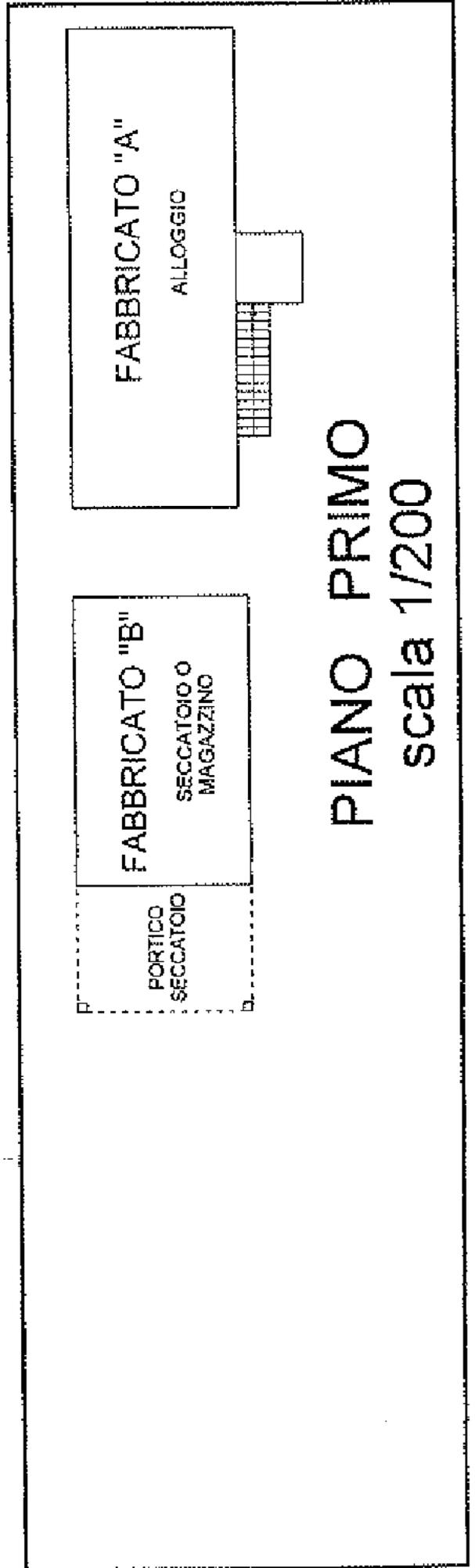
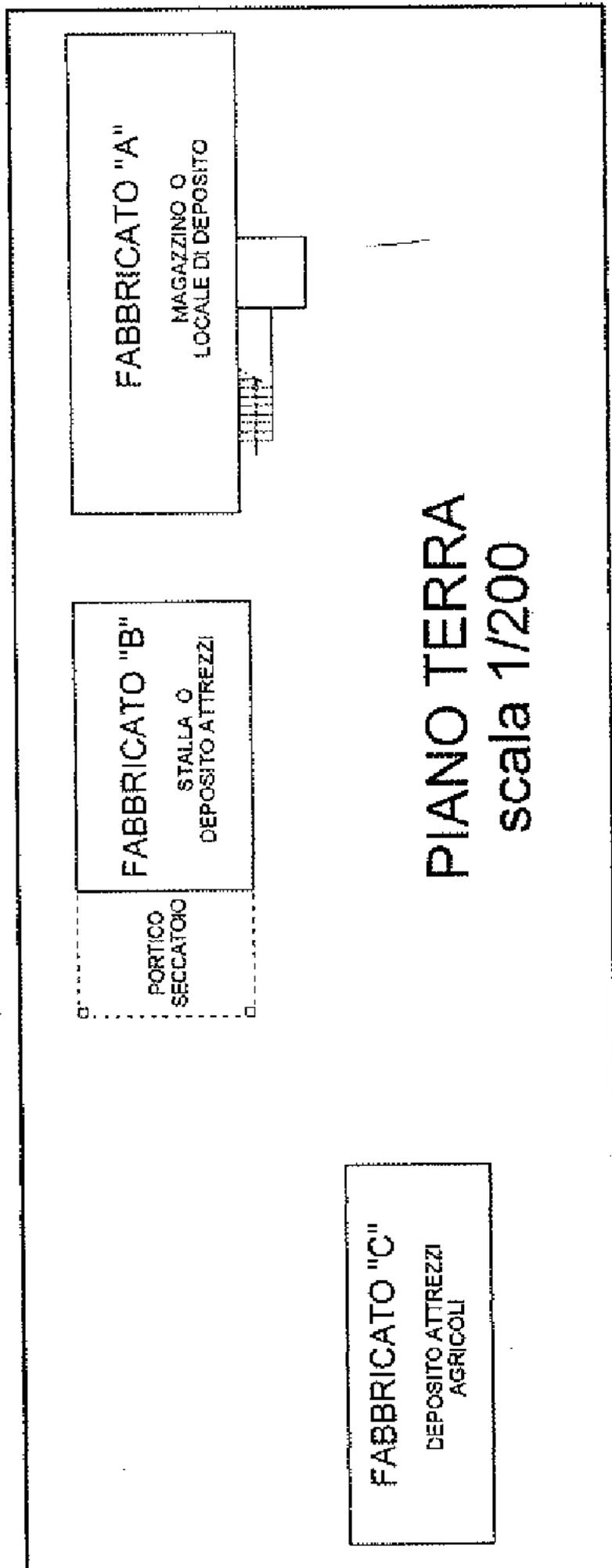


Foto n. 11 – Fabbricati rurali mappali 42 e 311



Foto n. 12 – Fabbricato rurale mappale 311

Rilievo ingombro fabbricati presenti sul lotto



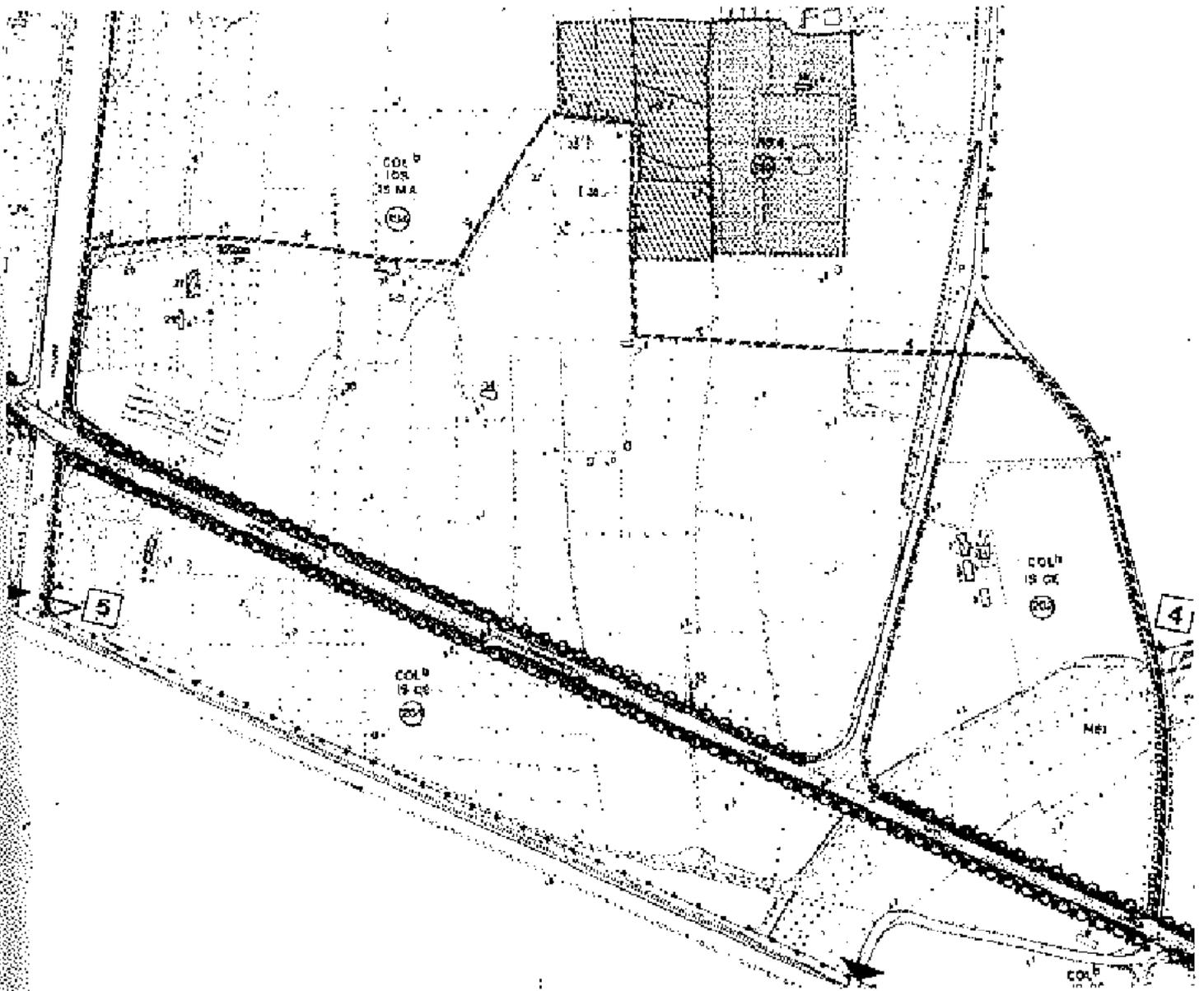
Piano Regolatore Generale 1994

Assetto insediativo - Ambientale - Infrastrutturale - Vegetazionale di livello Puntuale/Edilizio Fondiario

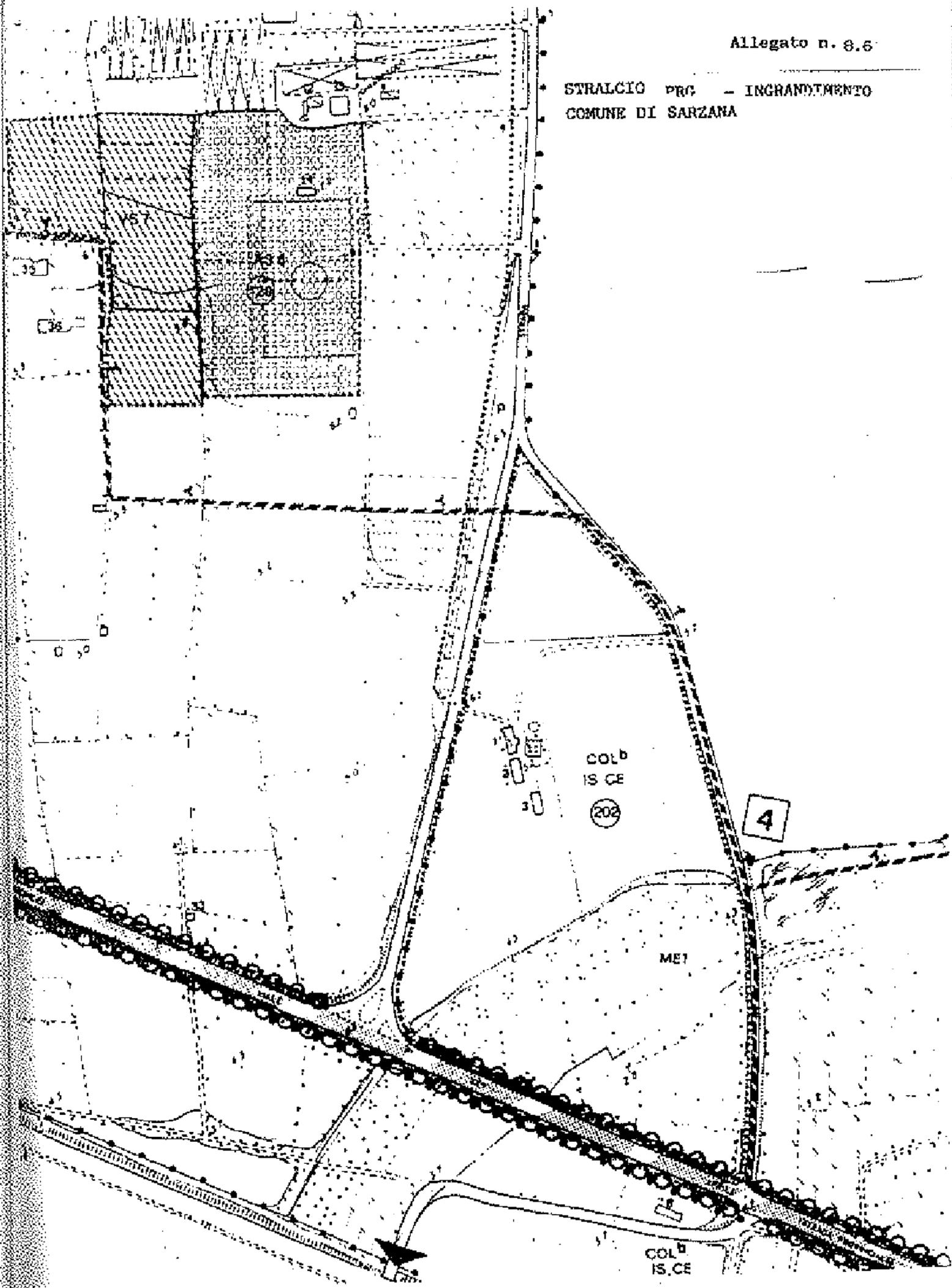
Adozione: D.C.C. 26/02/94 n. 29

Approvazione: D.P.G.R. 11/03/90 n. 91

Elaborati grafici e normativi adeguati al contenuto del Q.P.S.R. n. 91 del 11/03/1990 recepite con deliberazione del C.C. n. 40 del 03/04/1993



STRALCIO PRC - INGRANDIMENTO
COMUNE DI SARZANA



Stralcio Norme Tecniche di Attuazione del P

Art. 30 - ME / Manufatti Emergenti**1. ME.1 - Manufatti emergenti a preminenza di valori storico - archeologico - architettonico - monumentale.**

Sono ricompresi nella sigla ME.1 i manufatti di valore storico, archeologico, architettonico / monumentale, in parte compresi nella scheda archeologica dei relativi beni e puntualmente elencati nelle schede di tessuto/area. Per detti manufatti è prescritta la conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali e nel caso delle aree archeologiche gli interventi consigliati nelle schede ed autorizzati dalla competente soprintendenza ai beni archeologici.

Gli interventi ammessi comprendono:

manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto dei caratteri esistenti
 risanamento conservativo, consolidamento e/o adeguamento statico
 demolizione delle superfetazioni
 restauro
 prospezioni e scavi archeologici.

Le destinazioni d'uso consentite sono di norma quelle in atto; sono ammesse variazioni all'interno di: residenza, direzionale, ricettivo.

Le destinazioni d'uso di cui sopra sono applicabili a detti edifici anche nel caso in cui il tessuto di appartenenza non riporti tra le destinazioni d'uso in atto o compatibili quelle previste al comma precedente.

Gli interventi sono subordinati alla approvazione preventiva della Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici se vincolati dalla L. 1089/39.

2. ME.2 - Manufatti emergenti a preminenza di valori storico architettonici.

Sono ricompresi nella sigla ME.2 i manufatti di valore storico, architettonico compresi nell'allegato "Repertorio delle Ville storiche di Sarzana".

Per detti manufatti è prescritta la conservazione dei caratteri architettonici, tipologici e strutturali.

Gli interventi ammessi comprendono:

manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto dei caratteri esistenti,
 risanamento conservativo,
 consolidamento statico,
 restauro
 demolizione delle superfetazioni

Le destinazioni d'uso consentite sono di norma quelle in atto; sono ammesse variazioni all'interno di: residenza, terziario, ricettivo.

Le destinazioni d'uso di cui sopra sono applicabili a detti edifici anche nel caso in cui il tessuto di appartenenza non riporti tra le destinazioni d'uso in atto o compatibili quelle previste al comma precedente.

Le aree scoperte potranno essere sistemate in funzione della nuova destinazione d'uso.

3. ME.3 - Manufatti emergenti a preminenza di valori di pregio stilistico.

Il regime di CE applicato alla categoria degli ME.3 comprende i manufatti di valore stilistico indicati nella cartografia.

Gli interventi ammessi comprendono: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico.

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi di valore quali: organizzazione delle facciate, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia di gronda, presenza di fregi, decorazioni di facciata, forma della coperture, ecc; laddove quest'ultima appare alterata è fatto obbligo di ricostruzione secondo la tipologia originaria.

Sono vietati: la demolizione od alterazione degli elementi tipologici di valore ambientale, la loro sostituzione con altri incongrui. E' vietato l'uso di rivestimenti murari esterni plastici, di serramenti e profilati in alluminio se non verniciato, di materiali di copertura diversi da quelli attuali.

Le aree scoperte potranno essere sistemate in funzione delle nuove destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso consentite sono di norma quelle in atto; sono ammesse variazioni all'interno di: residenza, direzionale, ricettivo.

Le destinazioni d'uso di cui sopra sono applicabili a detti edifici anche nel caso in cui il tessuto di appartenenza non riporti tra le destinazioni d'uso in atto o compatibili quelle previste al comma precedente.

4. MT. - Manufatti emergenti a preminenza di valori testimoniali.

La categoria degli MT comprende i manufatti di valore testimoniale indicati nella cartografia e raccolti nell'allegato "repertorio dei manufatti di civiltà agricola" comprendenti manufatti che hanno conservato in tutto o in parte i caratteri tipologici originari.

Gli interventi ammessi comprendono: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione delle superfetazioni e

dagli elementi incongrui, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico, ampliamento, o variazione del numero delle unità immobiliari.

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi di valore quali: paramenti murari in vista, tipologia di gronda (qualora conservata originaria), dimensioni delle aperture, scale di accesso esterno, forma della copertura, ecc; laddove quest'ultima appare alterata è fatto obbligo di ricostruzione secondo la tipologia originaria.

Sono vietati: la demolizione od alterazione degli elementi tipologici di valore ambientale, la loro sostituzione con altri incongrui. È vietato l'uso di rivestimenti murari esterni plastici, di serramenti e profilati in alluminio se non verniciato, di materiali di copertura diversi dalle tegole in laterizio.

Le destinazioni d'uso consentite sono di norma quelle in atto; sono ammesse variazioni all'interno di: residenza, direzionale, ricettivo.

Le destinazioni d'uso di cui sopra sono applicabili a detti edifici anche nel caso in cui il tessuto di appartenenza non riporti tra le destinazioni d'uso in atto o compatibili quelle previste al comma precedente.

Limiti Dimensionali:

La S.U. in ampliamento non dovrà superare il 20% dell'esistente.

Tale ampliamento è subordinato alla demolizione delle eventuali superfetazioni assistenti.

5. MT 1 - Manufatti testimoniali a preminenza di valori storico produttivi.

La categoria degli MT 1 comprende i manufatti di valore testimoniale a destinazione produttiva.

Gli interventi ammessi comprendono: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico, ampliamento.

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi di valore quali: paramenti murari in vista, tipologia di gronda (qualora conservata originaria), dimensioni delle aperture, scale di accesso esterno, forma della copertura, ecc; laddove quest'ultima appare alterata è fatto obbligo di ricostruzione secondo la tipologia originaria.

Sono vietati: la demolizione od alterazione degli elementi tipologici di valore ambientale, la loro sostituzione con altri incongrui. È vietato l'uso di rivestimenti murari esterni plastici, di serramenti e profilati in alluminio se non verniciato, di materiali di copertura diversi dalle tegole in laterizio.

Le destinazioni d'uso sono regolate dalle Schede Progetto.

Art. 37 - Aree agricole e forestali

1. Generalità.

Nelle aree agricole e forestali sono obiettivi prioritari il recupero, il miglioramento e lo sviluppo dell'attività agricola e forestale nonché il miglioramento delle condizioni economico e sociali degli addetti.

Il P.R.G. persegue, inoltre, l'obiettivo del recupero e della salvaguardia dei quadri ambientali e stilistici e degli elementi costitutivi il paesaggio agrario e forestale mediante norme di livello puntuale ed edilizio fondiario.

L'edificazione è, pertanto, consentita al solo fine di soddisfare le esigenze della produzione agricola e forestale ivi comprese quelle abitative ad essa strettamente collegata.

Dette esigenze dovranno risultare da un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale che, sulla base dei risultati produttivi che si intendono perseguire, evidenzia l'utilizzo previsto delle costruzioni esistenti e giustifichi l'indispensabilità di nuove costruzioni.

Il Piano pluriennale di utilizzazione aziendale redatto, a firma di Dottore Agronomo o forestale iscritto all'Albo Professionale, su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale dovrà contenere i seguenti elementi:

- descrizione della situazione iniziale con individuazione della superficie fondiaria, delle strutture, delle dotazioni, dell'ordinamento colturale e della manodopera a disposizione dell'azienda nonché delle produzioni unitarie e loro conseguite;
- individuazione degli interventi, tempi di attuazione, tempi e modalità di finanziamento;
- descrizione della situazione finale prevista ad investimenti eseguiti redatta secondo i criteri di cui sopra.

La valutazione della indispensabilità di nuove costruzioni deve essere effettuata con riferimento alla estensione del fondo risultante alla data di adozione dello strumento urbanistico generale ed alle costruzioni in esso esistenti alla medesima data, ferma restando la possibilità di comprendervi gli ampliamenti alla estensione del fondo.

Il Piano di utilizzazione aziendale dovrà essere allegato alla domanda di concessione edilizia da avanzare all'Amministrazione Comunale corredato del parere del CIOAF-SARZANA o Organo equipollente.

I fabbricati di cui al presente articolo sono soggetti alla normativa puntuale di livello edilizio fondiario.

La distanza minima dei nuovi fabbricati dalle strade non potrà essere inferiore a metri 10.

La distanza minima dei nuovi fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a metri 5.

La realizzazione dei nuovi fabbricati non deve comportare alterazioni alla rete irrigua esistente.

Limite massimo di esposizione al rumore: classe I tab. 1) all. D.P.C.M. 01/III/1991.

E' vietata la costruzione di edifici nelle superfici boscate, ivi comprese quelle distrutte o danneggiate dal fuoco, nonché nelle praterie.

Al fini della realizzazione di fabbricati ad uso abitativo, di annessi agricoli o di serre le aree agricole sono ricomprese in due distinte zone:

- zona a (aree collinari e pedecollinari COL a)
- zona b (aree di pianura COL b)

2. Edifici rurali ad uso abitativo.

Per ogni fondo è ammessa di norma una sola residenza rurale di S.U. max 140 mq. ed H max 6 ml.

E' consentito per necessità familiari, realizzare due unità immobiliari in un unico manufatto di S.U. complessiva max. 140 mq. e H max 6 ml.

La realizzazione di nuove abitazioni rurali può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo e quindi l'edificazione di nuove abitazioni resta subordinata all'inesistenza sul fondo di detti annessi suscettibili funzionalmente ed economicamente di trasformazione.

L'inutilità dell'annesso agricolo da trasformare nei confronti della conduzione del fondo dovrà risultare dal Piano di utilizzazione aziendale redatto nelle forme e con i contenuti di cui al punto 37.1 del presente articolo ed essere specificatamente certificata nel parere del CIOAF - SARZANA od Organo equipollente.

La valutazione di inutilità dell'annesso agricolo da trasformare deve essere effettuata con riferimento alla estensione del fondo risultante alla data di adozione dello strumento urbanistico.

2.1 Zona "a" (aree collinari COL a)

La zona "a" ricomprende tre tipi di aree agricole:

- aree agricole con insediamenti sparsi (COL a IS MA);
- aree agricole di pregio ambientale (COL a IS MA0);
- aree agricole prive o con limitati insediamenti (COL a IS CE / COL a ANI MA).

La Superficie fondiaria minima (Sfm) riferita ad ogni singolo fabbricato rurale ad uso abitativo di S.U. max 140 mq. H max 6 ml. non può essere inferiore a:

- a. superficie fondiaria minima di 1,7 (uno virgola setta) ha. per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- b. superficie fondiaria minima di 2,6 (due virgola sei) ha. per olivato, olivato - vigneto, seminativo arborato irriguo;
- c. superficie fondiaria minima di 3,5 (tre virgola cinque) ha. per colture seminatrici semplici, seminativo semplice irriguo e seminativo arborato;
- d. superficie fondiaria minima di 15 (quindici) ha. per bosco di alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, prato, pascolo e castagneto da frutto.

Dal computo della superficie fondiaria minima, sono escluse eventuali tare e le superfici non destinate alla coltivazione nella misura del 50%.

Le colture esistenti sono accertate con certificazione del CIAF - SARZANA ed Organo equipollente e qualora si intenda procedere a trasformazioni fondiarie i nuovi tipi di coltura risultano dal piano di utilizzazione aziendale di cui al punto 37.1. del presente articolo.

Per i fondi rustici con diverse qualità di coltura la superficie fondiaria minima per l'edificabilità si intende raggiunta quando la somma dei rapporti tra la superficie effettiva di ciascun tipo di coltura effettuata e la superficie fondiaria minima per la stessa prevista è uguale o superiore a 1.

Le colture ortoflorovivaistiche eventualmente presenti sono assimilate alle colture di cui alla lettera c).

Per la proprietà agricola frazionata possono essere presi in considerazione anche i terreni non contigui purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nelle aree della zona a fatta eccezione per l'edificazione nelle aree agricole definite COL a IS MAO dove tale possibilità è limitata ai terreni compresi nella solita area.

Il lotto di pertinenza dell'edificio ad uso abitativo non può essere in alcun caso inferiore a:

- mq. 4.000 nelle aree agricole definite COL a IS MA;
- mq. 17.000 nelle aree agricole definite COL a IS MAO;

Nelle aree agricole definite COL a IS CE e COL a ANI MA è vietata l'edificazione.

2.2 Zona "b" (area di pianura COL b).

La zona "b" ricomprende tre tipi di aree agricole:

1. aree agricole con insediamenti sparsi (COL b ISS IS MA / COL b IDS IS MA)
2. aree agricole di pregio ambientale (COL b ISS IS MAO)
3. aree agricole di notevole pregio ambientale (COL b ISS IS CE / COL b ISS ANI MA / COL b IS CE / COL b ANI MA / COL b IDS IS CE)

La superficie fondiaria minima (S_fm) riferita ad ogni singolo fabbricato rurale ad uso abitativo di S.U. max 140 mq. ed H max 6 ml. non può essere inferiore a:

- a. superficie fondiaria minima di 0,8 (zero virgola otto) ha. per colture ortoflorovivaistiche specializzate riducibili a 0,6 (zero virgola sei) ha. quando almeno il 50% delle coltivazioni è in coltura protetta da serra;
- b. superficie fondiaria minima di 1,7 (uno virgola setta) ha. per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- c. superficie fondiaria minima di 2,6 (due virgola sei) ha. per olivato, olivato - vigneto, seminativo arborato irriguo;
- d. superficie fondiaria minima di 3,5 (tre virgola cinque) ha. per colture seminatrici semplici, seminativo semplice irriguo e seminativo arborato;
- e. superficie fondiaria minima di 15 (quindici) ha. per bosco di alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, prato, pascolo e castagneto da frutto.

Dal computo della superficie fondiaria minima, sono escluse eventuali tare e le superfici non destinate alla coltivazione nella misura del 50%.

Le colture esistenti sono accertate con certificazione del CIAF - SARZANA ed Organo equipollente e qualora si intenda procedere a trasformazioni fondiarie i nuovi tipi di coltura risultano dal Piano di utilizzazione aziendale di cui al punto 37.1 del presente articolo.

Per la proprietà agricola frazionata possono essere presi in considerazione anche i terreni non contigui purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi negli ambiti della zona b fatta eccezione per l'edificazione negli ambiti agricoli definiti COL b ISS IS MAO dove tale possibilità è limitata ai terreni compresi nel medesimo ambito.

L'edificazione utilizzando la superficie fondiaria minima di cui alla lettera a) è ammessa esclusivamente negli ambiti agricoli definiti COL b ISS IS MA e COL b IDS IS MA.

Per i fondi rustici con diverse qualità di coltura la superficie fondiaria minima per l'edificabilità si intende raggiunta quando la somma dei rapporti tra la superficie effettiva di ciascun tipo di coltura effettuata e la superficie fondiaria minima per la stessa prevista è uguale o superiore a 1.

Le colture ortoflorovivaistiche quando sono realizzate al di fuori degli ambiti agricoli definiti COL b ISS IS MA e COL b IDS MA sono assimilate alle colture di cui alla lettera b).

Il lotto di pertinenza dell'edificio ad uso abitativo non può essere in alcun caso inferiore a:

- mq. 4.000 nelle aree agricole definite COL b ISS IS MA e COL b IDS IS MA.
- mq. 17.000 nelle aree agricole definite COL b ISS IS MAO

Nelle aree agricole definite COL b IS CE e COL b ISS IS CE COL b ANI MA e COL b ISS ANI MA è vietata l'edificazione.

3. Annessi Agricoli.

È ammessa, per i fondi che raggiungono la superficie fondiaria minima calcolata come al punto 37.2. del presente articolo, la costruzione di annessi agricoli quali edifici per il ricovero di materiali ed attrezzi, per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame (ivi compresi ovini e bovini).

La loro superficie utile (S.U.) deve essere commisurata alla dimostrata capacità produttiva del fondo, tenuto conto degli edifici già esistenti, secondo le necessità risultanti dai Piani di utilizzazione aziendale ai sensi del punto 37.1. del presente articolo.

Detti annessi possono essere realizzati nei soli ambiti agricoli definiti COL a IS MA, COL a IS MAO, COL b ISS IS MA, COL b IDS IS MA, e COL b ISS IS MAO e sul lotto di pertinenza di eventuali nuovi fabbricati rurali ad uso abitativo.

Gli interventi, ad iniziativa di imprenditori agricoli singoli od associati, relativi ad attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine, frantoi nonché allevamenti intensivi, non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso possono essere effettuati attraverso la predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata che ne fissi la localizzazione e le condizioni igienico-sanitarie da rispettare.

Questi ultimi interventi potranno essere effettuati esclusivamente in zona "b" nelle aree agricole definite COL b ISS IS MA e COL b IDS IS MA e su di un lotto di pertinenza non inferiore a mq. 6.000.

Nelle aree agricole definite COL a IS MA è ammessa la costruzione di frantoi e cantine.

Non è ammessa la realizzazione in aree agricole di medesima iniziativa che presentino carattere prevalentemente industriale.

4. Annessi Agricoli di S.U. non superiore a mq. 18.

Per i fondi che non raggiungono la superficie fondiaria minima calcolata come al punto 37.2 del presente articolo, sprovvisti di accessori, è ammessa la costruzione di annessi agricoli di S.U. non superiore a mq. 18, tenuto conto degli edifici già esistenti.

Detti annessi possono essere realizzati:

- In zona "a" nelle sole aree agricole definite COL a IS MA e COL a IS MAO;
- In zona "b" nelle sole aree agricole definite COL b ISS IS MA, COL b IDS IS MA e COL b ISS IS MAO.

In ogni caso la superficie fondiaria minima aziendale (Sfm) riferita ad ogni singolo annesso agricolo non può essere inferiore a:

- a. superficie fondiaria minima di 0,2 (zero virgola due) ha. per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- b. superficie fondiaria minima di 0,4 (zero virgola quattro) ha. per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- c. superficie fondiaria minima di 0,5 (zero virgola cinque) ha per oliveto, oliveto-vigneto, seminativo arborato irriguo;
- d. superficie fondiaria minima di 0,75 (zero virgola settantacinque) ha. per colture seminative semplici, seminativo semplice irriguo e seminativo arborato;
- e. superficie fondiaria minima di 8 (otto) ha. per bosco di alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, prato, pascolo e castagneto da frutto;

Dal computo della superficie fondiaria minima sono escluse le eventuali tare e le superfici non destinate alla coltivazione.

Le colture esistenti sono accertate con certificazione del CIDA F - SARZANA od organo equipollente e qualora si intenda procedere a trasformazioni fondiarie i nuovi tipi di coltura risultano dal Piano di utilizzazione aziendale di cui al punto 37.1 del presente articolo.

Per la proprietà agricola frazionata possono essere presi in considerazione anche i terreni non contigui purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nella area di una medesima zona (A o B) fatta eccezione per la, area agricole definite COL a IS MAO e COL b ISS IS MAO dove tale possibilità è limitata ai terreni compresi nella medesima area.

L'edificazione utilizzando la superficie fondiaria minima di cui alla lettera a) è ammessa esclusivamente nella zona B o nelle aree definite COL b ISS IS MA e COL b IDS IS MA.

Per i fondi rustici con diverse qualità di coltura la superficie fondiaria minima per l'edificabilità intende raggiunta quando la somma dei rapporti tra la superficie effettiva di ciascun tipo di coltura effettuata e la superficie

fondiaria minima per la stessa prevista è uguale o superiore a 1.

Le colture ortoflorovivaistiche quando sono realizzate al di fuori degli ambiti agricoli COL b ISS IS MA e COL b IDS IS MA in zona "a" sono assimilate alle colture di cui alla lettera d) ed in zona "b" sono assimilate alle colture di cui alla lettera b).

Gli annessi agricoli di cui sopra debbono essere realizzati su di un lotto di pertinenza non inferiore a mq. 4.000.

I manufatti dovranno essere realizzati con le seguenti caratteristiche:

- H max in gronda ml. 2,50;
- superficie finestrata max 1/15 dalla S.U.;
- altezza minima del parapetti della finestra dal piano del pavimento interno di ml. 1,5;
- assenza di tramezzature;
- assenza di latrina o gabinetto igienico;
- struttura a paramenti in legno;
- assenza di fondazioni in calcestruzzo;
- copertura a capanna con andamento del colmo secondo il lato maggiore del manufatto con pendenza massima del 30%;
- manto di copertura eseguito in laterizio tradizionale;
- infissi esterni in legno e tinteggiati con colori tradizionali.

Gli annessi dovranno essere realizzati marginalmente ai lotti, distare almeno 5 ml. dai confini.

Gli annessi non dovranno, inoltre, sorgere in aderenza o in appoggio a fabbricati esistenti.

Gli annessi non potranno essere adibiti all'allevamento ed al ricovero del bestiame ivi compresa la bassa corte.

5. Serre.

Ai fini delle presenti Norme e per effetto della Legge Regionale 1.06.1976 n. 17 e relative circolari n. 32007 del 29.07.1976 e n. 129305 del 21.11.1989 è considerata serra "ogni impianto che realizza un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con coperture e chiusure laterali abitualmente infisse".

La costruzione di serra è consentita nella sola zona "b" e nelle aree agricole definite COL b IDS IS MA, COL b IDS IS CE, COL b ISS IS MA, COL b ISS IS MAO, COL b ISS IS CE e COL b ISS ANI MA nel rispetto dei seguenti indici edilizi:

- a. nella area agricole definite COL b IDS IS MA e COL b ISS IS MAO COL b ISS IS CE COL b ISS ANI MA la superficie coperta non deve superare il 75% del terreno disponibile per lotti fino a mq. 5.000; per lotti i 5.000 metri l'ulteriore copertura consentita è del 50% della superficie eccedente i 5.000 mq.
 - nella area definita COL b ISS IS MA la superficie coperta non deve superare il 50% del terreno disponibile;
- b. l'altezza massima misurata al colmo della copertura non deve essere superiore a ml. 6;
- c. le distanze minime non siano inferiori a:
 - metri 5 da fabbricati adibiti a civile abitazione;
 - metri 5 dal ciglio di strade pubbliche di larghezza inferiore a ml. 7;
 - metri 8 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza compresa tra i 7 ed i 15 metri;
 - metri 10 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza superiore a ml. 15
- d. deve essere prevista la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Non è comunque consentita la costruzione di serre in zone boscate o soggette a vincolo forestale, in aree destinate dal P.R.G. ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché altre opere pubbliche, a rispetto ambientale, ad insediamenti di edilizia residenziale pubblica.

Il rilascio della concessione è connesso alla destinazione d'uso dei manufatti e, pertanto, gli stessi non possono essere destinati a diverse utilizzazioni.

Non è soggetta a concessione la mera sostituzione degli elementi costituenti le strutture della serra.

6. Atti d'obbligo.

Le concessioni relative agli interventi di cui ai precedenti punti 37.2.1 - 37.2.2 - 37.3 - 37.4 sono rilasciate previa sottoscrizione di apposite convenzioni e 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 delle costruzioni 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.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo sono fissate, altresì, le sanzioni per inadempimento degli impegni assunti.

La variazione di destinazione d'uso nel corso del periodo vincolativo comporta la decadenza della concessione.

Gli atti sono trascritti a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare presso la Conservatoria di Sarzana.

7. Infrastrutture.

Nelle aree agricole è ammessa:

- a. la costruzione di infrastrutture a supporto della produzione agricola e per garantire la difesa del suolo quali:
 - strade interpoderali;
 - colatori di bonifica;
 - opere di difesa idraulica volte al consolidamento dei versanti ed al ripristino e al mantenimento dell'assetto idro-geologico.
- b. la costruzione di impianti interrati a carattere pubblico riferentesi a reti di telecomunicazione, di trasporto energetico, di acque potabili ed irrigue, di acque luride, anche nel caso in cui la cartografia di P.R.G. non ne individui la localizzazione ed il tracciato.

Le strade interpoderali dovranno avere caratteristiche identiche a quelle previste per le strade forestali dall'art. 25 della L.R. 16.04.1984 n. 22 così come modificato dall'art. 12 della L.R. 08.05.1985 n. 39.

Nelle aree boscate è ammessa:

- a. la costruzione di infrastrutture a supporto della produzione forestale e per garantire la difesa del suolo nonché la fruizione attiva del bosco:
 - strade e pista forestali così come definite ed aventi le caratteristiche di cui all'art. 25 della L.R. 16.04.1984 n. 22 così come modificato dall'art. 12 della L.R. 08.05.1985, n. 39.
 - la realizzazione di opere di difesa idraulica forestale volte al consolidamento dei versanti ed al ripristino dell'assetto idrogeologico.
 - la realizzazione di opere ed attrezzature per la difesa dagli incendi boschivi.
- b. la costruzione di impianti interrati a carattere pubblico riferentesi a reti di telecomunicazione, di trasporto energetico, di acque potabili ed irrigue, di acque luride anche nel caso in cui la cartografia di P.R.G. non ne individui la localizzazione ed il tracciato. Nelle zone percorse dal fuoco valgono in ogni caso le limitazioni di cui all'art. 57 della L.R. 16.04.1984, n. 22 così come modificato dall'art. 2 della L.R. 13.12.1989 n. 49.
- c. la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri, nonché di attrezzature per la fruizione ricreativa, didattica e naturalistica del bosco (percorsi vita, zone di sosta attrezzata, giochi in legno per bambini, cartellonistica in legno).

8. Agriturismo.

Nei tessuti agricoli è obiettivo del P.R.G. promuovere e sostenere l'agriturismo, al fine di integrare i redditi degli imprenditori agricoli e di migliorare le loro condizioni di vita, di favorire l'equilibrio tra le zone agricole, nonché la conservazione e la tutela dell'ambiente, di meglio utilizzare il patrimonio rurale, naturale ed edilizio, di valorizzare i prodotti tipici, di sviluppare il turismo sociale e giovanile, di tutelare le tradizioni culturali, di favorire il rapporto tra città e campagna.

Consequentemente le attività agrituristiche da porre in essere negli ambiti agricoli del territorio comunale possono essere esercitate dai soggetti, nella forma e nei limiti, anche urbanistici, previsti nell'articolato della L.R. 28 agosto 1989, n. 39 "Disciplina dell'agriturismo".

Nel caso in cui debba essere rilasciata concessione od autorizzazione ad edificare ai fini dell'utilizzo di edifici o parti di essi esistenti sul fondo, così come previsto dall'art. 4 della L.R. 39/89 succitata, l'intervenuta inutilità del fabbricato da trasformare nei confronti della conduzione del fondo dovrà risultare dal piano pluriennale di utilizzazione aziendale redatto nelle forme e con i contenuti di cui al punto 37.1. del presente articolo.

Le concessioni edilizie sono rilasciate ai proprietari dei fondi o ai conduttori secondo le procedure di cui all'art. 16 e seguenti della Legge 3.05.1982 n. 203 e previa sottoscrizione di apposita convenzione, trascritta a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare tenuti presso la competente Conservatoria, nella quale i concessionari si impegnano per se e per i loro aventi causa a mantenere per almeno 15 anni la destinazione d'uso dei fabbricati ad attività agrituristiche. Qualora per causa di forza maggiore, sia accertata l'impossibilità del mantenimento della suddetta destinazione, l'Amministrazione comunale può concedere l'annullamento del vincolo.

9. Modificazione di Edifici Esistenti.

Negli edifici ad uso abitativo e negli annessi agricoli esistenti nelle aree agricole e forestali sono consentiti interventi secondo le categorie e gli indirizzi di livello edilizio fondiario.

E' consentita, altresì, la modifica della destinazione d'uso degli annessi agricoli non più necessari alla conduzione del fondo secondo le modalità qualitative e quantitative delle norme di livello edilizio fondiario.

L'inutilità dell'annesso agricolo da trasformare nei confronti della conduzione del fondo deve essere certificata dal CEDAP-SARZANA ed Organo equipollente.

La valutazione di inutilità dell'annesso agricolo da trasformare deve essere effettuata con riferimento alla estensione del fondo risultante alla data di adozione dello Strumento Urbanistico Generale.

Art. 194

Area n° 9.3.194 Area Agricola Chiassina / Ghiarettole
Sub Parte 9.3

1. DEFINIZIONE DEL PRINCIPIO INSEDIATIVO ED INDIRIZZO PREVALENTE

COLb IDS IS AREA AGRICOLA DI PIANO CON INSEDIAMENTI SPARSI E INSEDIAMENTI
DIFFUSI SERRE

MA MANTENIMENTO

E D.M. 2/4/68 Zona Territoriale Omogenea

Arce agricole in ambito di pianura caratterizzate da insediamenti sparsi in cui risulta compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa, restando, tuttavia, nei limiti di un insediamento sparso e quindi tale da non richiedere la presenza di una rete infrastrutturale e tecnologica diffusa sul territorio.

0 L'obiettivo è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, in quanto vi si riconosce l'espressione di un equilibrato rapporto fra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo nel quale lo stesso si colloca, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella posizione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.

2. LIMITE

0 3. DESTINAZIONI D'USO

1 3.1. DESTINAZIONE PREVALENTE - Attività Agricole

2 3.2. DESTINAZIONI COMPATIBILI Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza

0 - Attività agricole ed agrituristiche

4. ASSETTO INSEDIATIVO

0 4.1 PRESCRIZIONI QUANTITATIVE Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni quantitative:

1 Per le prescrizioni di Livello Edilizio relative agli edifici esistenti vedi elenco delle Unità Edilizie A2.2 E' consentita la riqualificazione degli organismi edilizi (baracche, manufatti precari ecc.) il cui assetto presenta aspetti di eterogeneità negli elementi costitutivi e/o forme di degrado degli stessi, attraverso la demolizione e ricostruzione e/o accorpamento mantenendo invariata la volumetria e la destinazione d'uso.

0 E' consentita l'utilizzazione della S.A.U. ai fini della redazione di P.U.A. (Piano di Utilizzazione Aziendale) e di eventuale edificazione nelle arce agricole con indirizzo IS-MA.

1 E' consentita la costruzione di serre permanenti secondo i parametri e le quantità specificate nelle N.T.A.

4.2 PRESCRIZIONI QUALITATIVE

0 4.2.1 CARATTERI ARCHITETTONICI

1 Gli interventi di ristrutturazione, nonché gli ampliamenti e le nuove costruzioni, laddove ammessi, dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- divieto della costruzione di nuovi terrazzi e scale a sbalzo

0 - i serramenti esterni saranno in legno, costituiti da persiane alla genovese in colore verde scuro;

- le nuove costruzioni, nonché gli ampliamenti dovranno avere forma pianoaltimetrica semplice, tendente preferibilmente al rettangolare od al quadrato

- Gli edifici esistenti, destinati ad abitazione, e con tipologia e caratteri non assimilabili a quelli dell'architettura rurale potranno essere mantenuti e ristrutturati conservando la tipologia.

- Mantenimento dei caratteri propri dell'architettura rurale conservandone gli elementi caratterizzanti quali tipologia di gronda, di copertura, paramento murario, rapporto tra pieni e vuoti ecc.

0 - Le modalità di comportamento per le modifiche agli edifici esistenti sono rinviate alla normativa di livello edilizio

1 - copertura a capanna con il colmo parallelo al lato lungo dell'edificio

2 - gronda di forma tradizionale a gola rovescia con sporto max. di cm 20, costituito da lastre di ardesia ed eventuale canali a sezione tonda in rame

4.2.2. MANUFATTI ACCESSORI

0 La nuova costruzione di manufatti accessori alle unità edilizie principali è regolata dalle seguenti

condizioni:

1 4.2.2.1. Cantine, depositi, ecc.

- che siano accessori di unità edilizie principali già censite come abitazioni alla data di adozione del PRG e sprovviste di cantina /servizi

0 - Che siano realizzate nel sedime dei fabbricati nel caso di nuova edificazione.

1 - la nuova costruzione di manufatti è consentita unicamente se realizzata ad una distanza massima di mt. 5,00 dall'unità edilizia principale

2 - che la superficie, computata al lordo delle murature perimetrali, non superi il 30% della SU dell'unità edilizia principale

4.2.2.2. Porticati e Logge

- purchè della profondità massima di mt. 2,40, ad un solo piano e con esclusione dei porticati sovrapposti nella misura massima del 20 % della SU dell'unità edilizia principale

4.2.2.3. Autorimesse

- purchè le stesse siano pertinenziali ad unità immobiliari destinate ad abitazione e presenti nel tessuto o in tessuti vicini; che la pertinenzialità sia trascritta in apposito atto di asservimento.

0 - purchè siano interrato da tre lati, abbiano una altezza interna massima di mt. 2,20

1 - per le unità edilizie esistenti sono consentite purchè la superficie massima non superi i mq 30 comprese le murature;

2 - Sono consentite per le N.E. purchè il manufatto sia realizzato interamente interrato all'interno del sedime.

3 - Non è consentita la costruzione di autorimesse fuori terra.

4.2.2.4. Piscine, vasche e simili

- Non è consentita la costruzione di piscine.

0 - E' consentita la costruzione di vasche o simili ad uso agricolo solo se di dimensione inferiore a mq. 10 .

5. ASSETTO INFRASTRUTTURALE

I percorsi pedonali, le mulattiere, i sentieri, le strade vicinali e comunali non carrabili, nonché le scalinate esistenti dovranno essere mantenuti nei caratteri originari, con divieto di demolizione, asfaltatura, ecc

0 E' vietato aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei terreni

1 E' prevista la realizzazione di passerella ciclopedonale di collegamento tra le due sponde del torrente Isolone.

6. ASSETTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

0 6.1. VALORI E DISCIPLINA DEGLI STESSI

1 Sono sottoposti a tutela, in quanto riconosciuti come elementi di valore, i seguenti beni:

Sono da mantenere, in quanto elementi tipici e di valore ambientale e testimoniale i muri di sostegno e di recinzione in pietra esistenti, nonché altri elementi quali pilastri isolati, maestà, pozzi, portali, ecc.

0 Negli elementi riconosciuti di valore testimoniale sono ammesse le opere di manutenzione che non ne alterino i caratteri originari. In caso di frane, degrado totale, ecc è consentito il rifacimento nel rispetto dei caratteri originari.

6.2. DISCIPLINA DELLE RECINZIONI

0 La costruzione di recinzioni, nonché la sostituzione delle esistenti, è consentita:

purchè realizzate con rete metallica e pali in ferro o legno senza cordoli a terra;

0 Non sono consentite la demolizione e la modificazione delle recinzioni esistenti quando realizzate con muri in pietra a secco o con malta.

1 Per le U.E. abitative purchè realizzate con muro intonacato al civile di h. max di mt. 1,00 o sovrastante cancellata in elementi verticali in ferro di disegno semplice per un'altezza max di mt. 2,00.

6.3. MOVIMENTI DI TERRA

Sono consentiti i movimenti di terra finalizzati alla esecuzione di manufatti autorizzati.

6.4. OPERE DI SOSTEGNO DEI TERRENI

I muri di sostegno in pietra esistenti dovranno essere mantenuti e conservati nei loro caratteri. Non ne è

Art. 202

Area n° 9.9.202 Area Agricola Ramo Morto

Sub Parte 9.9 RAMO MORTO

1. DEFINIZIONE DEL PRINCIPIO INSEDIATIVO ED INDIRIZZO PREVALENTE

COI.6 IS AREA AGRICOLA DI PIANO CON INSEDIAMENTI SPARSI
CE CONSERVAZIONE
E D.M. 2/4/68 Zona Territoriale Omogenea

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.

0 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.

1 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 singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di puntuali carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità ed ai parcheggi.

2. LIMITI

0 3. DESTINAZIONI D'USO

1 3.1. DESTINAZIONE PREVALENTE - Attività Agricole

2 3.2. DESTINAZIONI COMPATIBILI Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza

0 - Attività agricole ed agrituristiche

4. ASSETTO INSEDIATIVO

0 4.1 PRESCRIZIONI QUANTITATIVE Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni quantitative:

1 Per le prescrizioni di Livello Edilizio relative agli edifici esistenti vedi elenco delle Unità Edilizie A2.2 E' consentita la riqualificazione degli organismi edilizi (baracche, manufatti precari ecc.) il cui assetto presenta aspetti di eterogeneità negli elementi costitutivi e/o forme di degrado degli stessi, attraverso la demolizione e ricostruzione e/o accorpamento mantenendo invariata la volumetria e la destinazione d'uso.

0 Non è consentito costruire nuovi edifici. Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale.

1 E' consentita l'utilizzazione della S.A.U. ai fini della redazione di P.U.A. (Piano di Utilizzazione Aziendale) e di eventuale edificazione nelle aree agricole con indirizzo IS-MA.

4.2 PRESCRIZIONI QUALITATIVE

0 4.2.1 CARATTERI ARCHITETTONICI

1 Gli interventi di ristrutturazione, nonché gli ampliamenti e le nuove costruzioni, laddove ammessi, dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- divieto della costruzione di nuovi terrazzi e scale a sbalzo

0 - i serramenti esterni saranno in legno, costituiti da persiane alla genovese in colore verde scuro;

- gli ampliamenti agli edifici esistenti, laddove consentiti, dovranno avere forma planaltimetrica semplice, tendente preferibilmente al rettangolare od al quadrato

- Gli edifici esistenti, destinati ad abitazione, e con tipologia e caratteri non assimilabili a quelli dell'architettura rurale potranno essere mantenuti e ristrutturati conservando la tipologia.

0 - Mantenimento dei caratteri propri dell'architettura rurale conservandone gli elementi caratterizzanti quali tipologia di gronda, di copertura, paramento murario, rapporto tra pieni e vuoti ecc.

1 - Le modalità di comportamento per le modifiche agli edifici esistenti sono rinviate alla normativa di livello edilizio

- 2 - copertura a capanna con il colmo parallelo al lato lungo dell'edificio
- 3 - gronda di forma tradizionale a gola rovescia con sporto max. di cm 20, costituito da lastre di ardesia ed eventuale canali a sezione tonda in rame

4.2.2. MANUFATTI ACCESSORI

0 La nuova costruzione di manufatti accessori alle unità edilizie principali è regolata dalle seguenti condizioni:

1 4.2.2.1. Cantine, depositi, ecc.

- Non è consentita la realizzazione di manufatti di alcun tipo.

4.2.2.2. Porticati e Logge

- non è consentita la realizzazione di porticati e logge

4.2.2.3. Autorimesse

- Non è consentita la costruzione di autorimesse.

4.2.2.4. Piscine, vasche e simili

- Non è consentita la costruzione di piscine.

0 - E' consentita la costruzione di vasche o simili ad uso agricolo solo se di dimensione inferiore a mq. 10.

5. ASSETTO INFRASTRUTTURALE

E' vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche, dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio.

0 I percorsi pedonali, le mulattiere, i sentieri, le strade vicinali e comunali non carrabili, nonché le scalinate esistenti dovranno essere mantenuti nei caratteri originari, con divieto di demolizione, asfaltatura, ecc

6. ASSETTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

0 6.1. VALORI E DISCIPLINA DEGLI STESSI

1 Sono sottoposti a tutela, in quanto riconosciuti come elementi di valore, i seguenti beni:

Sono da mantenere, in quanto elementi tipici e di valore ambientale e testimoniale i muri di sostegno e di recinzione in pietra esistenti, nonché altri elementi quali pilastri isolati, maestà, pozzi, portali, ecc.

0 Negli elementi riconosciuti di valore testimoniale sono ammesse le opere di manutenzione che non ne alterino i caratteri originari. In caso di frane, degrado totale, ecc è consentito il rifacimento nel rispetto dei caratteri originari.

6.2. DISCIPLINA DELLE RECINZIONI

La costruzione di recinzioni, nonché la sostituzione delle esistenti, è consentita per le U.E. abitative purché realizzate con muro intonacato al civile di h. max di mt. 1,00 e sovrastante cancellata in elementi verticali in ferro di disegno semplice per un'altezza max di mt. 2,00.

0 Non sono consentite la demolizione e la modificazione delle recinzioni esistenti quando realizzate con muri in pietra a secco o con malta.

1 Non sono consentite recinzioni di qualsiasi tipo.

6.3. MOVIMENTI DI TERRA

Non sono consentiti movimenti di terra

0 Sono consentiti i movimenti di terra finalizzati alla esecuzione di manufatti autorizzati.

6.4. OPERE DI SOSTEGNO DEI TERRENI

I muri di sostegno in pietra esistenti dovranno essere mantenuti e conservati nei loro caratteri. Non ne è consentita la sostituzione con altri in c.a. o simili. Gli eventuali interventi dovranno ripristinare le condizioni originarie



AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME MAGRA



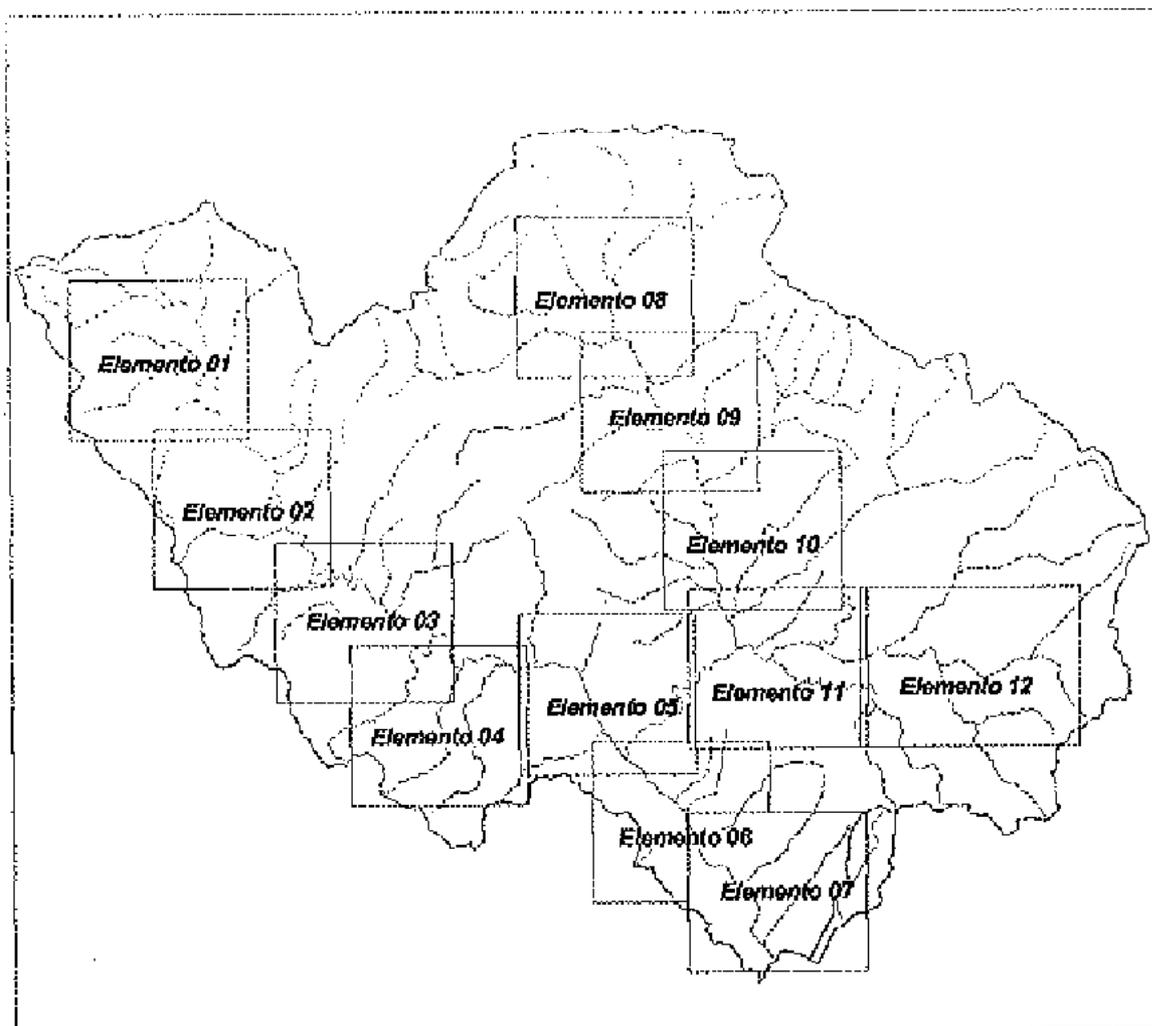
Art.17 comma 6 ter L. 183/89 e Art.1 comma 1 D.L. 180/98

Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del F. Magra e del T. Parmignola

Tav. 4

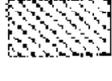
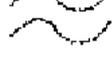
CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA CON FASCIA DI RIASSETTO FLUVIALE E AREE INONDABILI

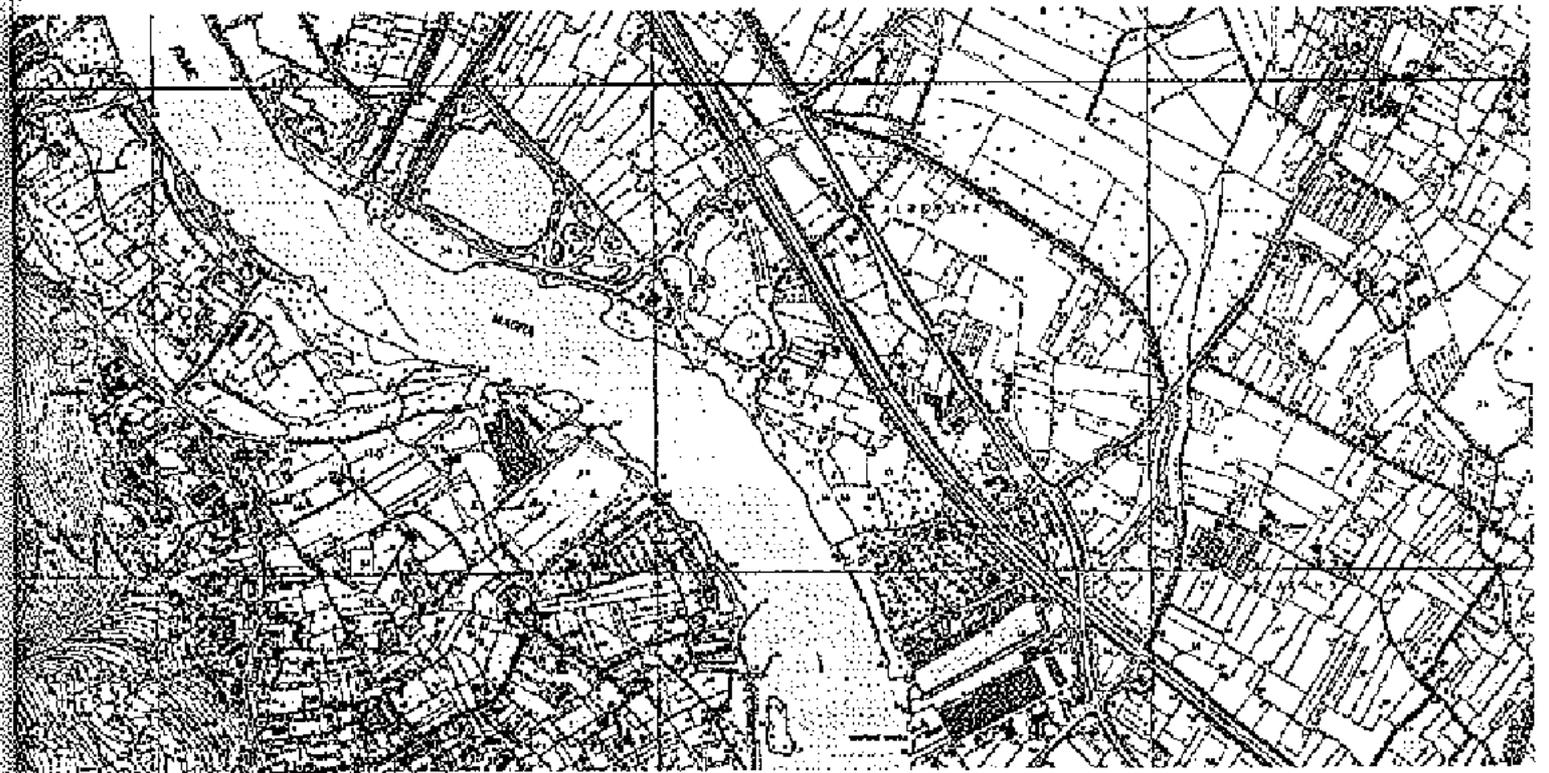
Scala 1:10.000





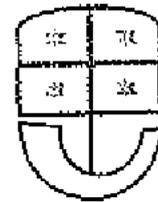
LEGENDA

- 
 Area a pericolosità idraulica molto elevata - elevata
 (aree inondabili con $T_r=30$ anni)
- 
 Area a pericolosità idraulica media
 (aree inondabili con $T_r=200$ anni)
- 
 Area a pericolosità idraulica bassa
 (aree inondabili con $T_r=500$ anni)
- 
 Area a pericolosità idraulica bassa
 (aree difese da interventi di sistemazione idraulica)
- 
 Area a criticità idraulica non studiata
 (aree storicamente inondate)
- 
 Fascia di Riassetto Fluviale
- 
 Zone di approfondimento
 (zone in cui si rendono necessari studi di maggior dettaglio)





AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME MAGRA



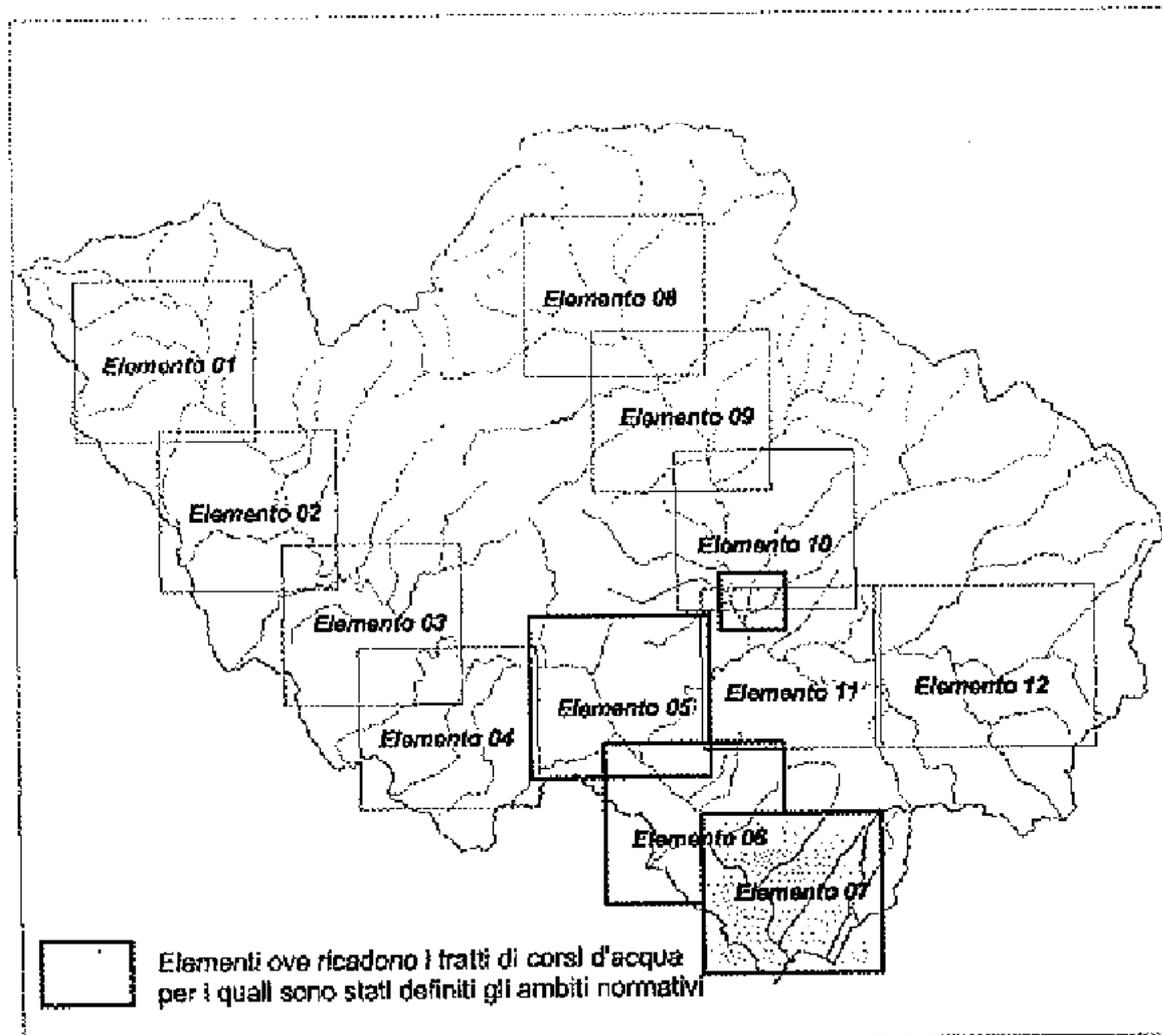
Art.17 comma 6 ter L. 183/89 e Art.1 comma 1 D.L. 180/98

Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del F. Magra e del T. Parmignola

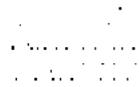
Tav. 5

CARTA DEGLI AMBITI NORMATIVI DELLE AREE INONDABILI

Scala 1:10.000



LEGENDA



ambito PI4A - Aree inondabili per T=30 anni
a maggiore pericolosità relativa

ambito PI3A - Aree inondabili per T=200 anni
a maggiore pericolosità relativa

ambito PI3B - Aree inondabili per T=200 anni
a minore pericolosità relativa

ambito PI2 - Aree inondabili per T=500 anni

Fascia di Riassetto Fluviale

CON LE MODIFICHE DI CUI AI SEGUENTI ATTI:

DD N. 6 DEL 01.02.07 COMUNE DI AMEGLIA, LOC. CAFAGGIO
CORSO D'ACQUA FIUME MAGRA

DD N. 21 DEL 2007 COMUNE DI ORTONOVO
CORSO D'ACQUA T. PARMIGNOLA

DD N. 31 DEL 19.07.07 COMUNE DI SARZANA,
CORSO D'ACQUA CANALE SAN MICHELE - CANALE RODEPILO

DD N. 47 DEL 20.12.07 COMUNI DI ARGOLA E LERICI, LOC. ROMITO MAGRA
CORSO D'ACQUA CANALE DEL GUERCIO

DD N. 22 DEL 29.04.08, COMUNI DI CASTELNUOVO M E SARZANA, LOC. TAVOLARA
CORSO D'ACQUA T. SAN LAZZARO

DD N. 28 DEL 16.06.08 COMUNE DI SARZANA, LOC. PALLODOLA
CORSO D'ACQUA CANALE TURF

DD N. 32 DEL 2008 COMUNE DI SARZANA CORSO D'ACQUA T. S. MICHELE

DD N. 33 DEL 18.09.08 COMUNE DI SARZANA LOC. MARINELLA



**AUTORITA' DI BACINO INTERREGIONALE
DEL FIUME MAGRA**
SARZANA (SP)



art. 17, comma 6 ter L. 18.5.89, n° 183
art. 1, comma 1 D.L. 11.6.98, n° 180

PIANO STRALCIO
"ASSETTO IDROGEOLOGICO"
del bacino del fiume Magra
e del torrente Parmignola

NORME DI ATTUAZIONE

dell'acquisizione di nuove conoscenze, di studi o indagini di maggior dettaglio ed a seguito dell'approvazione di progetti di sistemazione idraulica.

4. Nella TAV. 4 sono inoltre individuate, in zone ai margini della fascia di riassetto fluviale, "zone di approfondimento" che rappresentano aree nelle quali è prevista l'acquisizione di ulteriori elementi e specifiche valutazioni, anche del tipo costi-benefici, al fine di definire se e a quali condizioni possano essere escluse dalla fascia di riassetto.
5. Alla Fascia di riassetto fluviale ed alle zone di approfondimento, perimetrata in TAV. 4, sono associate norme specifiche di tipo ambientale e di uso del suolo, di cui all'art. 17.

ART. 17. Disciplina della Fascia di riassetto fluviale e zone di approfondimento

1. Sono consentiti gli interventi idraulici e di sistemazione ambientale finalizzati a ridurre il rischio idraulico e a migliorare la qualità ambientale degli assetti fluviali, purché tali da non pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva e purché i relativi progetti siano approvati con le modalità di cui all'art. 37.
2. Sono consentiti interventi non qualificabili come volumi edilizi ai fini delle presenti norme, quali recinzioni largamente permeabili, tettoie, pali, tralicci, serre di tipo a "tunnel" senza fondazioni continue.
3. Sono consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - a) demolizione senza ricostruzione;
 - b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definita alle lettere a) e b) dell'art. 3, comma 1 DPR 380/01;
 - c) interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti alla lettera c) del medesimo art. 3, comma 1 DPR 380/01, solo in caso di edifici di interesse storico, architettonico e testimoniale.
 - d) interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti non delocalizzabili ed a migliorare la tutela della pubblica e privata incolumità senza aumenti di superficie e volume, e senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. È consentita l'installazione di impianti tecnologici e manufatti di piccola dimensione, nonché la sistemazione e/o trasformazione di aree, purché non comportino carico residenziale anche temporaneo e a condizione che:
 - a) si tratti di interventi:
 - inseriti nei Distretti di Trasformazione, Aree di Sviluppo e Programmi previsti dal Piano del Parco di Montemarcello - Magra;

- previsti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato come individuali dagli Strumenti Urbanistici Comunali;
 - connessi alla conduzione di fondi agricoli;
 - connessi all'attività di rimessaggio di imbarcazioni.
- b) non costituiscano, in ogni caso, significativo ostacolo al deflusso delle acque, siano compatibili con la loro collocazione in funzione degli specifici livelli di pericolosità e condizioni di deflusso o inondabilità anche attraverso l'adozione delle più adeguate tipologie costruttive e degli appropriati accorgimenti tecnico-costruttivi per il non aumento del rischio, risultino assunte specifiche misure di prevenzione e protezione per le singole installazioni nonché le azioni e le misure di protezione civile di cui ai Piani Comunali di settore;
- c) i presupposti e le condizioni di cui alla lettera b) siano verificati dagli Enti competenti sulla base del quadro conoscitivo del presente Piano, nonché sulla scorta di analisi di maggior dettaglio o studi di compatibilità idraulica da acquisirsi, ove necessario, per gli specifici casi di interesse.
- Ulteriori elementi conoscitivi, quali la perimetrazione dell'alveo in modellazione attiva e la stima dei massimi tiranti idrici e delle massime velocità di scorrimenti a tempi di ritorno di 30 e 200 anni, di cui all'art. 4, c.2, sono a disposizione presso l'Autorità di Bacino qualora ritenuti utili per le valutazioni e verifiche di cui alla lettera b).
5. Sono consentiti i seguenti interventi previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino:
- a) ampliamento degli edifici esistenti connessi all'attività cantieristica nautica e non delocalizzabili, ammessi dal SUG, purché non interrati e seminterrati e che non comportino una riduzione della distanza fra il fabbricato e la sponda, previa realizzazione preventiva o contestuale di interventi di mitigazione della vulnerabilità dei volumi esistenti e di messa in sicurezza di quelli oggetto di ampliamento ;
 - b) adeguamento e ristrutturazione delle reti dei trasporti e delle reti e degli impianti dei servizi esistenti, pubblici o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché realizzati senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica in cui ricadono e purché non pregiudichino la possibilità di realizzare gli interventi di sistemazione idraulica.

ART. 18. Disciplina nelle aree a diversa classe di pericolosità idraulica

1. Qualsiasi intervento realizzato nelle aree inondabili deve prevedere l'assunzione delle azioni e misure di protezione civile di cui ai Piani Comunali di settore, non deve pregiudicare la sistemazione definitiva del corso d'acqua, né aumentare significativamente la pericolosità di inondazione ed il rischio connesso, sia localmente, sia a monte sia valle, e non deve costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena o ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree stesse.

2. **Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata - elevata (PI4)**, oltre agli interventi di cui all'art.17, sono consentiti i seguenti interventi, fermo restando che non sia aumentata la vulnerabilità degli edifici ad eventi di allagamento e, ove possibile, sia diminuita, e non vi sia cambio di destinazione d'uso che aumenti il carico insediativo, anche temporaneo:
- a) in corrispondenza dei tratti fluviali in cui non è stata individuata la Fascia di riassetto fluviale di cui all'art. 16:
1. modesti ampliamenti degli edifici esistenti, ammessi dallo Strumento Urbanistico Generale (SUG) e finalizzati ad adeguamento igienico - sanitario e tecnologico;
 2. interventi di restauro e risanamento conservativo, come definito alla lettera c) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/01;
 3. interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti alla lettera d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/01, se ricadenti in ambito di tessuto urbano consolidato; nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica e privata incolumità
- b) in corrispondenza dei tratti fluviali in cui è stata individuata la Fascia di riassetto fluviale di cui all'art. 16, e limitatamente alle aree esterne ad essa:
1. gli interventi di cui alla precedente lettera a), punti 1 e 2;
 2. gli interventi di cui alla precedente lettera a), punto 3 anche al di fuori del tessuto urbano consolidato;
 3. interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica e privata incolumità anche con aumenti di superficie e volume, se ammessi dallo SUG;
 4. gli interventi di cui all'art. 17, comma 5, lett. b) senza necessità del parere del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino;
 5. realizzazione di parcheggi purché a raso;
 6. adeguamento e riorganizzazione degli impianti esistenti di frantumazione dei materiali inerti e betonaggio, previo parere del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, a condizione che siano supportati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che verifichi che gli interventi previsti:
 - non alterino significativamente la capacità di laminazione delle acque di esondazioni;
 - non aumentino significativamente le condizioni di pericolosità e di rischio dell'area di interesse e delle aree limitrofe, a monte e a valle;
 - non pregiudichino la possibilità di realizzare gli interventi di messa in sicurezza e la possibilità di definire la Fascia di riassetto fluviale, dove non ancora individuata;
 - prevedano adeguate caratteristiche di stabilità dei cumuli in rilievo, anche in considerazione delle possibili azioni erosive e demolitive degli eventi di piena, in relazione alla piena di riferimento.

3. **Nelle aree a pericolosità idraulica media (P3), oltre agli interventi ammessi al comma 2, sono consentiti:**
- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti alla lettera d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/01, fermo restando che non sia aumentata e, se possibile, diminuita la vulnerabilità degli edifici ad eventi di allagamento e non vi sia cambio di destinazione d'uso che comporti aumento del carico insediativo, salvo i casi in cui venga contestualmente eliminata o diminuita in modo significativo la vulnerabilità dell'edificio rispetto agli eventi alluvionali duecentennali;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti alla lettera f) dell'art. 3, comma 1 del DPR 380/01, nonché gli interventi di nuova edificazione, in entrambi i casi, previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, purché, a seguito di adeguate analisi tecnico-idrauliche:
 1. interessino aree classificabili a minor pericolosità in relazione a modesti tiranti idrici e a ridotte velocità di scorrimento rispetto ad eventi con tempi di ritorno $T=200$ anni, secondo i parametri individuati nell'Allegato n. 8;
 2. prevedano le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi per la protezione passiva dagli eventi di inondazione finalizzati al non aumento del rischio attuale di cui all'allegato n. 10;
 3. non concorrano ad aumentare il livello attuale di pericolosità e di rischio nell'area di interesse né nelle aree limitrofe, a monte e a valle;
 - c) in tessuto urbano consolidato, al di fuori delle aree a minor pericolosità di cui alla lett. b) punto 1., sono altresì consentiti, previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, interventi di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente, purché, sulla base di specifiche analisi di compatibilità idraulica, sia contestualmente assicurata l'eliminazione della vulnerabilità del patrimonio edilizio di che trattasi rispetto agli eventi alluvionali a tempo di ritorno duecentennale e la conseguente significativa diminuzione delle condizioni di rischio attuale nelle aree di interesse, senza aggravio delle condizioni di pericolosità e rischio nell'area stessa e nelle aree limitrofe.
 - d) gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture e reti dei servizi, previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, purché progettate sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica, che attesti il non aumento delle condizioni di pericolosità e rischio anche nelle aree limitrofe, a monte e a valle;
 - e) l'ampliamento e la nuova realizzazione di impianti di *betonaggio*⁴ e di frantumazione dei materiali inerti, previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, a condizione che siano supportati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che verifichi che gli interventi previsti rispondano alle condizioni di cui al comma 2, lett. b), punto 6.

⁴ parole così inserite con Delibera di Comitato Istituzionale n. 208 del 10.07.08

4. Nelle aree a pericolosità idraulica bassa (PI2) e nelle aree difese da interventi di sistemazione idraulica è consentito ogni tipo di intervento coerente con le misure di protezione civile previste dalla presenti Norme e dai Piani comunali di settore. I Comuni, nell'ambito dell'esercizio delle competenze in materia di pianificazione territoriale e urbanistica, sulla base delle conoscenze e degli elementi tecnici acquisiti, possono regolamentare le attività consentite prevedendo eventuali limiti e/o divieti per gli interventi infrastrutturali e urbanistico - edilizi per i territori ricompresi in tali aree e specifiche misure di prevenzione e protezione per i singoli insediamenti, con particolare riferimento alle aree difese da interventi di sistemazione idraulica.

ART. 19. Ambiti normativi delle aree inondabili

1. Nelle porzioni di territorio nelle quali siano stati perimetrati gli ambiti normativi delle aree inondabili di cui all'art. 14, comma 3, in luogo della disciplina di cui agli art. 18, commi 2 e 3, si applica la seguente disciplina:
 - a) **Ambito PI4A:** sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18 comma 2.
 - b) **Ambito PI3A:** oltre agli interventi consentiti in ambito PI4A sono consentiti gli interventi di cui al art. 18, comma 3, lett. a), c), d) ed e).
Qualora le caratteristiche di pericolosità non si discostino significativamente dalle condizioni di cui alla classe PI3B, possono essere altresì consentiti gli interventi di cui all'art. 18, comma 3, lett. b), previo parere del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, a seguito di valutazioni di maggior dettaglio, finalizzate a verificare le specifiche condizioni dell'area e la possibilità di adozione di accorgimenti e/o misure per la mitigazione del rischio, eventualmente connessi ad altri interventi locali in grado di riportare le condizioni di pericolosità e di rischio a livelli compatibili con la nuova edificazione, senza aggravio nelle aree limitrofe;
 - c) **Ambito PI3B:** sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18, comma 3, senza necessità di espressione del parere del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino. Il Comune, nell'ambito dei propri atti istruttori ed autorizzativi, verifica le specifiche condizioni di pericolosità dell'area, attraverso gli studi disponibili presso l'Autorità di Bacino e/o valutazioni di maggior dettaglio, anche al fine della definizione degli adeguati misure ed accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato n. 10.

ART. 20. Aree a criticità idraulica non studiate

1. All'interno delle aree perimetrata in TAV. 4, in conformità alla classificazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. d), come aree in cui ci sia evidenza di potenziale inondabilità ma per le quali non sia disponibile la zonazione in classi di pericolosità né la perimetrazione della Fascia di riassetto fluviale, in quanto non verificate nell'ambito degli attuali studi idraulici, fermo restando quanto previsto al successivo art. 21, sono ammesse le attività di cui all'art. 18, comma 2.

CITTA' DI SARZANA

Provincia di La Spezia

Settore Territorio e Tutela Ambientale/Servizio Urbanistica

Prot. n° 7531

Al Sig. [REDACTED]

RACCOMANDATA A.C.

Al Sig. [REDACTED]

PARPR - 6 - 2007 del 27-02-2007 prot. n° 7531

Pratica di: **PARERE PRELIMINARE PER INTERVENTO DI RECUPERO DI COMPLESSO IMMOBILIARE RURALE, CON INSEDIAMENTO DI AZIENDA AGRICOLA ED ANNESSA ATTIVITA' DI AGRITURISMO**

Ubicazione: **VIA GHIARETTOLO - 19038 SARZANA (SP)**

Oggetto: **Comunicazione Parere G.C..**

Con la presente si comunica che la Giunta Comunale nella seduta del 12.03.07 non ha ritenuto di dare proseguo all'iter della pratica in oggetto, in quanto le opere previste risultano in contrasto con la normativa dell'Autorità di Bacino del Fiume Magra - area di riassetto fluviale, in particolare con l'art.17 delle NTA, trattandosi di fatto di ristrutturazione con notevole aumento del carico insediativo dovuto al cambio di destinazione d'uso dei locali attualmente destinati a depositi e cantine ad uso agricolo, sia al piano terra che al piano primo, in locali ricettivi. Inoltre le altezze medie interne al piano terra risultano inferiori a quelle previste dall'art.30 del Regolamento Edilizio.
Per ulteriori informazioni Responsabile del Procedimento Arch. Cristiana Bellavigna tel.0187/614278.

Distinti saluti.
Sarzana li 20-03-2007

Responsabile del Procedimento
[REDACTED]

Responsabile del Settore Urbanistica
[REDACTED]

IL DIRIGENTE
[REDACTED]