

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Concordato Preventivo: [REDACTED]
Giudice Delegato: **Dott.ssa Alba Dova**
Commissario Giudiziale : **Dott. Bruno Munda**
Liquidatore Giudiziale : **Dott. Attilio Menchinelli**

RELAZIONE ESTIMATIVA

TECNICO

PARTE 1°

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

della porzione di capannone industriale contraddistinta al NCEU al foglio 110 mappale 112 subalterno 23 e mappale 323 subalterno 11 (gaffati)

Il Dott. **Dott. Attilio Menchinelli**, Curatore del Concordato Preventivo [REDACTED] in data 14/11/2008 nominava C.T.U. del Concordato Preventivo in epigrafe il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12;

o o o o o

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

- 1- al fine di effettuare una corretta cessione dei suddetti immobili è necessaria una definitiva valutazione dei singoli lotti su cui la procedura dovrà basare il proprio operato
- 2- di predisporre i frazionamenti e tutti gli atti catastali necessari per la vendita degli immobili in lotti separati
- 3- di portare a compimento la pratica di caratterizzazione inoltrata presso in Ministero dell'Ambiente
- 4- essendo ad oggi gli immobili oggetto di Concordato Preventivo occupati dalla [REDACTED] senza alcun titolo già dal 15/07/2008 e che nonostante i numerosi solleciti a rilasciare l'immobile, la stessa [REDACTED] non ha

edempiuto, si rende necessaria una ulteriore relazione per stabilire un'equa indennità di occupazione per l'immobile occupato abusivamente.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 20/11/2008,

Dopo aver effettuato il sopralluogo il giorno 26/11/2008, 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.

RISPOSTA AL 4° QUESITO

Premessa

Tra i quesiti si chiede al sottoscritto di valutare il canone di locazione del seguente bene immobile:

Porzione di fabbricato industriale in Massa Via Dorsale Interno n. 26/A censita al NCEU al foglio 110 mappale 112 subalterno 23 e mappale 323 subalterno 11 (graffati), categoria D/1, superficie catastale mq 927, Rendita catastale € 8.349,56

Descrizione del compendio immobiliare

Il bene per il quale si deve determinare in canone di locazione è una porzione di capannone industriale situato nel Comune di Massa Via Dorsale all'interno del perimetro della Zona Industriale Apuana, all'interno di un compendio immobiliare formato da due grandi capannoni ed altri manufatti di minori dimensioni (Allegati nn. 1 e 2).

La località è servita da buona viabilità comunale; il vicino casello autostradale, il Porto commerciale di Marina di Carrara e la ferrovia assicurano dei favorevoli collegamenti nazionali ed internazionali.

L'area scoperta è così utilizzata: viabilità che distribuisce le diverse unità, spazio di manovra, verde privato, parcheggio, piazzali asserviti ai capannoni o aree attualmente libere con potenzialità edificatoria.

La porzione di capannone oggetto di perizia fa parte dell'edificio di forma rettangolare allungata, catastalmente individuato dal mappale 323 del foglio 110, disposto in direzione mare-monti e formato da più unità poste in aderenza su due lati.

Gli accessi alle unità all'interno dell'area avvengono da due strade interne al lotto di proprietà privata e gravate da diritto di passo; la prima attraversa tutta l'area in direzione mare-monti e collega Via Dorsale a Via Bordigona, mentre l'altra, con accesso da Via Bordigona, corre lungo un tratto del confine sud-est a servire le unità

disposte lungo la medesima.

Descrizione del capannone - Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di valutazione, mappale 323, è un capannone industriale in struttura prefabbricata formato da:

- pilastri in cemento armato precompresso
- pannelli di tamponamento prefabbricati in cemento
- struttura di copertura formata da travi prefabbricate a doppia pendenza di forma triangolare ed arcarecci anch'essi prefabbricati in cemento armato;
- manto di copertura in lastre di cemento amianto alternate ad altre traslucide che assicurano una luce zenitale all'interno degli spazi;
- la struttura di fondazione si presume sia in plinti o travi in cemento armato gettato in opera;
- la pavimentazione è in cemento tipo industriale;
- i portoni di accesso alle unità sono formati da ante scorrevoli in ferro mentre le finestre o luci vetrate con struttura in ferro; gli infissi del corpo uffici saranno descritti in seguito.

Il capannone è di tipo medio-economico con rifiniture non di pregio; lo stato di manutenzione nel suo insieme può essere definito mediocre (Vedi documentazione fotografica allegato n. 6).

Il manto di copertura in cemento amianto dovrà prevedere gli interventi di bonifica o manutenzione previsti dalla normativa in materia: rimozione degli elementi, l'incapsulamento o il confinamento degli stessi secondo i parametri di legge.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IN PERIZIA

Unità mapp. 112 sub. 23, mapp. 323 sub 11 –

Porzione di capannone industriale ad uso magazzino-laboratorio con inglobato all'interno corpo uffici su due piani (mapp. 323 sub 11), comprendente piccola corte esterna posta verso Carrara (mapp. 112 sub. 23).

Il bene comprende un grande vano dotato di piccolo wc attualmente utilizzato quale deposito merci, di altezza interna media di ml 5,90 e corpo uffici così suddiviso (allegato n. 5):

Piano terra - hall di ingresso, ufficio, magazzino, archivio, spogliatoio uomini e spogliatoio donne entrambi dotati di doccia e wc, disimpegno,

scale di collegamento con il piano superiore;

Piano primo – n. 4 vani adibiti ad ufficio, sala riunioni, n. 2 wc, disimpegno e scale-

Il corpo uffici ha struttura in cemento armato indipendente, tamponature esterne in mattoni e le seguenti finiture (Allegato n. 6):

- tramezzature interne in cartongesso
- porte interne in legno tamburato
- pavimenti prevalenti in linoleum
- soffitto del piano terra rifinito ad intonaco, soffitto del piano primo controsoffittato da pannelli quadrati fonoassorbenti
- rivestimento dei bagni in prevalenza di piastrelle in ceramica
- Impianto elettrico sottotraccia, impianto idraulico, impianto riscaldamento formato pompa di calore e corpi radianti costituiti da convettori, integrato con caldaia elettrica che alimenta radiatori.
- Infissi esterni comprendono lucernai installati sulla copertura e vetrata continua da terra a cielo sui due lati liberi dell'edificio, formata da vetri traslucidi di colore scuro con struttura in alluminio.

Le finiture interne del corpo uffici sono del tipo medio-economico e lo stato di manutenzione è sufficiente.

L'area esterna pertinenziale, posta verso Carrara, catastalmente individuata dal mappale 112 subalterno 23, è destinata in parte a parcheggio privato ed in parte è occupata dalla strada di attraversamento in forza di diritto di passo a favore delle altre unità del compendio immobiliare.

L'area esterna pertinenziale posta verso Viareggio ha una larghezza di circa ml 5 e si sviluppa per tutto il fronte del capannone; su detta area è stata costruita abusivamente una tettoia che si prevede in demolizione e che pertanto non si computa al fine dei conteggi.

Occupazione – Il bene è attualmente occupato dalla società XXXXXXXXXX, senza contratto di affitto.

Dati tecnici

PORZIONE DI CAPANNONE mapp. 112 sub. 23, mapp. 323 sub 11			
PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE
Sup.Lorda	Magazzino	Terra	mq 608,00
Sup.Lorda	Uffici	Terra	mq 154,00
Sup.Lorda	Uffici	Primo	mq 154,00
Sup. Utile	Magazzino	Terra	mq 600,00
Sup. Utile	Uffici	Terra	mq 142,00
Sup. Utile	Uffici	Primo	mq 142,00
AREA ESTERNA			
Superficie	corte - parcheggio privato		mq 141,50
Superficie	corte - strada comune		mq 189,35
Superficie	corte posta verso Viareggio		mq 125,00

Determinazione del canone di locazione

Criterio di valutazione del canone di locazione - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto del bene, considerati i valori degli affitti praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato e livello di finitura dell'unita' in perizia, il valore del canone di affitto del bene 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 cessioni in locazione, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Calcolo del canone di locazione

PARAM	Piano	DESCRIZIONE	DIM.		Euro/mq al mese		VALORI UNITARI
Sup.lorda	T	Magazzino	mq 600,00	x	€ 3,70	=	€ 2.220,00
Sup.lorda	1	Uffici	mq 142,00	x	€ 6,20	=	€ 880,40
Sup.lorda	2	Uffici	mq 142,00	x	€ 6,20	=	€ 880,40
Superf		Area a parcheggio	mq 142	x	€ 0,84	=	€ 118,86
Superf		Corte Verso Viareggio	mq 125	x	€ 0,84	=	€ 105,00
Canone di locazione mensile							€ 4.204,66
Canone di locazione annuale							€ 50.455,92

Conclusioni –

Il canone di locazione come sopra determinato, sull'immobile ubicato in Massa Via Dorsale Interno n. 26/A censito al NCEU al foglio 110 mappale 112 subalterno 23 e mappale 323 subalterno 11 (graffati), è stato calcolato ed arrotondato in **€ 50.400,00 annue**, corrispondenti ad **€ 4.200,00 mensili**.

* * * * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di aver risposto al 4° quesito posto, rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per eventuali chiarimenti o precisazioni.

(La relazione continua nella parte 2°)

Massa

Il C.T.U
Arch. Marco Bondielli

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Concordato Preventivo: [REDACTED]
Giudice Delegato: **Dott.ssa Alba Dova**
Commissario Giudiziale : **Dott. Bruno Munda**
Liquidatore Giudiziale : **Dott. Attilio Menchinelli**

RELAZIONE ESTIMATIVA

TECNICO

PARTE 2°

STIMA DEGLI IMMOBILI

Riposta ai quesiti nn. 1-2-3

Il **Dott. Attilio Menchinelli**, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo [REDACTED] in data 14/11/2008 nominava C.T.U. del Concordato Preventivo in epigrafe il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12;

o o o o o

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

- 1- al fine di effettuare una corretta cessione dei suddetti immobili è necessaria una definitiva valutazione dei singoli lotti su cui la procedura dovrà basare il proprio operato
- 2- di predisporre i frazionamenti e tutti gli atti catastali necessari per la vendita degli immobili in lotti separati
- 3- di portare a compimento la pratica di caratterizzazione inoltrata presso in Ministero dell'Ambiente
- 4- essendo ad oggi gli immobili oggetto di Concordato Preventivo occupati dalla [REDACTED] senza alcun titolo già dal 15/07/2008 e che nonostante i numerosi solleciti a rilasciare l'immobile, la stessa [REDACTED] non ha edempiuto, si rende necessaria una ulteriore relazione per stabilire un'equa indennità di occupazione per l'immobile occupato abusivamente.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 20/11/2008,

Dopo aver effettuato il sopralluogo il giorno 26/11/2008, 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.

RISPOSTA AI 1° E 2° QUESITO DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

Immobili da stimare

Porzioni di fabbricato industriale e terreni in Massa Via Dorsale Interno n. 26/A censite al NCEU al foglio 110

- mappale 112 subalterno 23, mappale 323 subalterno 11 (graffati)
- mappale 112 subalterni 11 e 13, mappale 323 subalterno 6 (graffati)
- mappale 422 area urbana
- mappale 112 subalterno 28 area urbana

Dati catastali – Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio (Allegato n. 4).

Beni intestati alla ditta: XXXXXXXXXX per i diritti di piena proprietà

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Allegato n. XX)

- foglio 110 mappale 112 subalterno 23, mappale 323 subalterno 11 (graffati), categoria D/1, superficie catastale mq 927, Rendita catastale € 8.349,56
Planimetria non rintracciata presso gli archivi dell'Ufficio del Territorio
- foglio 110 mappale 112 subalterni 11 e 13, mappale 323 subalterno 6 (graffati), categoria D/8, superficie catastale mq -, Rendita catastale € 4.889,30
L'unità è identificata da scheda prot. 102466 del 14/11/2000 (Allegato n. 4b1)
- foglio 110 mappale 422, categoria area urbana, superficie catastale mq 110, Rendita catastale € -
L'unità è identificata da scheda prot. 179117 del 05/11/2002 (Allegato n. 4c1)
- foglio 110 mappale 112 subalterno 28, categoria area urbana, superficie catastale mq 3720, Rendita catastale € -
Planimetria non rintracciata presso gli archivi dell'Ufficio del Territorio

Nuovo Catasto Terreni NB. Dati riferiti all'intero compendio immobiliare

- foglio 110 mappale 112, ente urbano, superficie mq 17.757
- foglio 110 mappale 323, ente urbano, superficie mq 4.770
- foglio 110 mappale 422, ente urbano, superficie mq 110
- foglio 110 mappale 327, ente urbano, superficie mq 80

- foglio 110 mappale 326, ente urbano, superficie mq 2177
- foglio 110 mappale 325, ente urbano, superficie mq 150
- foglio 110 mappale 328, ente urbano, superficie mq 18
- foglio 110 mappale 329, ente urbano, superficie mq 32
- foglio 110 mappale 330, ente urbano, superficie mq 4
- foglio 110 mappale 331, ente urbano, superficie mq 26

Superficie catastale complessiva dell'intero compendio mq 25.124

Descrizione del compendio immobiliare

Gli immobili oggetto di perizia, di proprietà della società XXXXXXXXXX consistono in porzioni di capannone industriale e terreni situati nel Comune di Massa Via Dorsale all'interno del perimetro della Zona Industriale Apuana (Allegati nn. 1 e 2).

La zona è caratterizzata dalla prevalenza di complessi industriali di dimensione medio-piccola, oltre ad edifici a destinazione direzionale o commerciale.

La località è servita da buona viabilità comunale; il vicino casello autostradale, il Porto commerciale di Marina di Carrara e la ferrovia assicurano dei favorevoli collegamenti nazionali ed internazionali.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima è un'area di complessivi mq 25.124 compresa tra la Via Dorsale posta verso mare e la Via Bordigona situata a monte; all'interno del lotto vi sono due fabbricati principali, una cabina elettrica ed altri manufatti di minori dimensioni.

L'area scoperta è così utilizzata: viabilità che distribuisce le diverse unità, spazio di manovra, verde privato, parcheggio, piazzali asserviti ai capannoni o aree attualmente libere con potenzialità edificatoria.

Le porzioni di capannone da valutare fanno parte dell'edificio di forma rettangolare allungata, catastalmente individuato dal mappale 323 del foglio 110, disposto in direzione mare-monti e formato da più unità poste in aderenza su due lati.

Gli accessi alle unità all'interno dell'area avvengono da due strade interne al lotto di proprietà privata e gravate da diritto di passo; la prima

attraversa tutta l'area e collega Via Dorsale a Via Bordigona, mentre l'altra, con accesso da Via Bordigona, corre un lungo tratto del confine sud-est a servire le unità disposte lungo la medesima.

Descrizione del capannone - Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di valutazione, mappale 323, è un capannone industriale in struttura prefabbricata formato da:

- pilastri in cemento armato precompresso
- pannelli di tamponamento prefabbricati in cemento
- struttura di copertura formata da travi prefabbricate a doppia pendenza di forma triangolare ed arcarecci anch'essi prefabbricati in cemento armato;
- manto di copertura in lastre di cemento amianto alternate ad altre traslucide che assicurano una luce zenitale all'interno degli spazi;
- la struttura di fondazione si presuma sia in plinti o travi in cemento armato gettato in opera;
- la pavimentazione è in cemento tipo industriale;
- i portoni di accesso alle unità sono formati da ante scorrevoli in ferro mentre le finestre o luci vetrate con struttura in ferro; gli infissi del corpo uffici saranno descritti in seguito.

Il capannone è di tipo medio-economico con rifiniture non di pregio; lo stato di manutenzione nel suo insieme può essere definito mediocre.

Il manto di copertura in cemento amianto dovrà prevedere gli interventi di bonifica o manutenzione previsti dalla normativa in materia: rimozione degli elementi, l'incapsulamento o il confinamento degli stessi secondo i parametri di legge.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELLE UNITA' IN PERIZIA

A- Unità mapp. 112 sub. 23, mapp. 323 sub 11 –

Porzione di capannone industriale ad uso magazzino-laboratorio con inglobato all'interno corpo uffici su due piani (mapp. 323 sub 11), comprendente n. 2 piccole corti pertinenziali esterne (mapp. 112 sub. 23).

Il bene comprende un grande vano dotato di piccolo wc attualmente utilizzato quale deposito merci, di altezza interna media di ml 5,90 e corpo uffici così suddiviso (Allegato n. 5):

Piano terra - hall di ingresso, ufficio, magazzino, archivio, spogliatoio uomini e spogliatoio donne entrambi dotati di doccia e wc, disimpegno, scale di collegamento con il piano superiore;

Piano primo – n. 4 vani adibiti ad ufficio, sala riunioni, n. 2 wc, disimpegno e scale-

Il corpo uffici ha struttura in cemento armato indipendente, tamponature esterne in mattoni e le seguenti finiture (Allegato n. 6):

- tramezzature interne in cartongesso
- porte interne in legno tamburato
- pavimenti prevalenti in linoleum
- soffitto del piano terra rifinito ad intonaco, soffitto del piano primo controsoffittato da pannelli fonoassorbenti
- rivestimento dei bagni in prevalenza di piastrelle in ceramica
- Impianto elettrico sottotraccia, impianto idraulico, impianto riscaldamento formato pompa di calore e corpi radianti costituiti da convettori, integrato con caldaia elettrica che alimenta radiatori.
- Infissi esterni comprendono lucernai installati sulla copertura e vetrata continua da terra a cielo sui due lati liberi dell'edificio, formata da vetri traslucidi di colore scuro con struttura in alluminio.

Le finiture interne del corpo uffici sono del tipo medio-economico e lo stato di manutenzione è sufficiente.

La corte esterna, posta verso Carrara, catastalmente individuata dal mappale 112 subalterno 23, è destinata in parte a parcheggio privato ed in parte è occupata dalla strada di attraversamento di ml 7,50 gravata diritto di passo a favore dell'intero complesso industriale, come meglio specificato nell'atto Notaio Antonio Polacci del 14/12/1988 rep. N. 14675, trascritto il 5/1/1989 al n. 85 di particolare;

su detta strada vi è la facoltà di poter interrare tubi e cavi per acquedotto, ENEL, telefono, fognatura ed utenze in genere; la stessa risulta gravata anche di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL della larghezza di ml 1 per l'attraversamento di cavi interrati di media e bassa tensione di adduzione e di uscita per la cabina elettrica insistente sul mappale 327 del foglio 110, come meglio risulta dall'atto di costituzione di servitù di elettrodotto Notaio Polacci del 18/12/1989 rep n. 1989, trascritto il 15/01/1990 al n. 353 di part.

La corte esterna posta verso Viareggio, sempre individuata dal mappale 112 subalterno 23, è larga ml 5 e si estende per tutto il fronte della porzione di capannone; sopra vi è stata installata una tettoia abusiva (si prevede la demolizione della stessa, quindi si esclude dalla valutazione)

Occupazione – Il bene è attualmente occupato dalla società [REDACTED] senza contratto di affitto.

Dati tecnici

PORZIONE DI CAPANNONE mapp. 112 sub. 23, mapp. 323 sub 11				
PARAMETRO	DESTINAZIONE	RIANO	DIMENSIONE	
Sup.Lorda	Magazzino	Terra	mq	608,00
Sup.Lorda	Uffici	Terra	mq	154,00
Sup.Lorda	Uffici	Primo	mq	154,00
Sup. Utile	Magazzino	Terra	mq	600,00
Sup. Utile	Uffici	Terra	mq	142,00
Sup. Utile	Uffici	Primo	mq	142,00
AREA ESTERNA				
Superficie	corte - parcheggio privato		mq	141,50
Superficie	corte - strada comune		mq	189,35
Superficie	Corte posta verso Viareggio		mq	125,00

B- Unità mapp. 112 sub. 11 e 13, mapp. 323 sub. 6 –

Porzione di capannone industriale ad uso artigianale con corpo uffici interno su due piani (mapp. 323 sub. 6), comprendente due piccole corti esterne poste sui due lati liberi (mapp. 112 sub 11 e 13).

Il bene comprende al suo interno due grandi vani attualmente utilizzati a magazzino (Allegato n. 7) ; il corpo uffici è così suddiviso:

Piano terra – magazzino, spogliatoio, n. 2 docce, n. 2 wc ed antibagno;

Piano primo – Ufficio, archivio e wc.

Il corpo uffici presenta le seguenti finiture (Allegato n. 8):

- porte interne in legno tamburato
- pavimenti in piastrelle di ceramica
- soffitto rifinito ad intonaco,
- rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramica
- Impianto elettrico sottotraccia, impianto idraulico, impianto riscaldamento assente
- Infissi esterni in alluminio protetti da griglia metallica.

Le finiture interne del corpo uffici sono del tipo economico e lo stato di manutenzione è scarso.

L'area esterna, posta verso Carrara, catastalmente individuata dal mappale 112 subalterno 13, è destinata in parte a parcheggio privato ed in parte è occupata dalla strada di attraversamento di ml 7,50 gravata diritto di passo a favore dell'intero complesso industriale, come meglio specificato nell'atto Notaio Antonio Polacci del 14/12/1988 rep. N. 14675, trascritto il 5/1/1989 al n. 85 di particolare;

su detta strada vi è la facoltà di poter interrare tubi e cavi per acquedotto, ENEL, telefono, fognatura ed utenze in genere; la stessa risulta gravata anche di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL della larghezza di ml 1 per l'attraversamento di cavi interrati di media e bassa tensione di adduzione e di uscita per la cabina elettrica insistente sul mappale 327 del foglio 110, come meglio risulta dall'atto di costituzione di servitù di elettrodotto Notaio Polacci del 18/12/1989 rep n. 1989, trascritto il 15/01/1990 al n. 353 di part.

La corte individuata dal mappale 112 subalterno 11, posta verso Viareggio, è una striscia di terreno che corre lungo tutto il lato esterno dell'unità.

Occupazione – Il bene è attualmente libero; durante il sopralluogo sono state rinvenuti scatoloni ed altro materiale classificabili quali rimanenze di magazzino della società [REDACTED].

Dati tecnici

PORZIONE DI CAPANNONE mapp. 112 sub. 23, mapp. 323 sub 11				
PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE	
Sup.Lorda	Magazzino	Terra	mq	1.032,00
Sup.Lorda	Uffici	Terra	mq	37,00
Sup.Lorda	Uffici	Primo	mq	37,00
Sup. Utile	Magazzino	Terra	mq	1.050,00
Sup. Utile	Uffici	Terra	mq	34,00
Sup. Utile	Uffici	Primo	mq	34,00
AREA ESTERNA				
Superficie	parcheggio privato		mq	308,10
	corte esclusiva lato Viareggio			177,50
Superficie	corte - strada comune		mq	263,24

C- Unità mapp. 112 sub. 28, mapp. 422 –

Terreno a vocazione industriale, destinato secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana “zona per Industrie Manifatturiere in Genere”

Il terreno è ubicato al centro del compendio immobiliare descritto sopra, frapposto tra il capannone individuato dal mappale 323 ed il confine lato Viareggio.

Il terreno gode della servitù di passo carrabile di ml 6 per accedere e recedere da Via Bordigona, nonché di interrare tubazioni e quant'altro ad uso civile lungo tutti il lato Viareggio del lotti contraddistinti dai subalterni nn. 26 e 27 del mappale 112; a sua volta il terreno è gravato di analoghe servitù a favore del terreno contraddistinto dai mappali 112 sub 29 e 325, come meglio descritto sull'atto di provenienza notaio Dalle Luche del 17/12/2002 rep. 55090.

Il lotto è accessibile da Via Bordigona dalla strada privata che corre lungo il confine e che attraversa, in forza di diritto di passo, i terreni.

Il terreno è pianeggiante, per la quasi totalità asfaltato, anche se il manto non è in buono stato

La superficie catastale è di mq 3830.

Per effetto della Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP" n. 20076 del 08/08/2008 il terreno è in parte asservito circa l'uso di alcune porzioni e per parte della propria potenzialità edificatoria ad alcune delle unità immobiliari presenti nel compendio immobiliare (Vedi stralcio del grafico do progetto allegato n. 11-12b2).

Sono asservite a favore dell'immobile indicato sul grafico di progetto quale "Immobile 3" le porzioni indicate con la colorazione bleu chiaro di mq 198 (mq 79,00 + mq 119,00 = mq 198) come da concessione edilizia, oltre all'asservimento di mq 163,00 indicato con la colorazione bleu scuro, quindi complessivamente mq 361,00, che sono necessari affinché detto immobile 3 abbia una superficie libera pari o superiore alla superficie coperta già edificata; difatti il PR del CZIA per le "zona per Industrie Manifatturiere in Genere" prevede la edificazione del 50% del lotto pertanto all'"immobile 3" che ha una superficie coperta di mq 766,53 deve corrispondere una superficie del lotto superiore o uguale a mq 1.533,06 (difatti abbiamo: sup coperta mq 766,53 + terreno pertinenziale mapp 112/23 mq 455,85 + terreno asservito di mq 361,00 = totale superficie virtuale del lotto mq 1583,38, quindi superiore a mq 1.533,06)

Sono asservite a favore dell'immobile indicato sul grafico di progetto quale "Immobile 3 Bis" le porzioni indicate con la colorazione verde chiaro di mq 255,23 (mq 94,77 + mq 13,20 + mq 147,26 = mq 255,23) come da concessione edilizia, oltre all'asservimento di mq 87,00, quindi complessivamente mq 342,23, che sono necessari affinché detto "immobile 3 bis" abbia una superficie libera pari o superiore alla superficie coperta già edificata; difatti il PR del CZIA per le "zona per Industrie Manifatturiere in Genere" prevede la edificazione del 50% del lotto pertanto all'"immobile 3bis" che ha una superficie coperta di mq 1071,00 deve corrispondere una superficie del lotto superiore o uguale a mq 2.142,00 (difatti abbiamo: sup coperta mq 1071 + terreno pertinenziale lato Carrara mapp 112/18 mq 551,34 + terreno pertinenziale lato Viareggio mapp 112/11 mq 177,50 + terreno asservito di mq 87,00 = totale superficie virtuale del lotto mq 2.142,38, quindi superiore a mq 2.142,00)

Sono asservite a favore dell'immobile indicato sul grafico di progetto quale "Immobili 7-8-9" le porzioni indicate con la colorazione rossa di mq 123,54 (mq 50,93 + mq 39,23 + mq 33,38 = mq 123,54) come da concessione edilizia in sanatoria.

Concludendo avremo -

Mappale 112 sub. 28 e mappale 422, superficie complessiva del terreno **mq 3830** di cui :

- Mq 361,00 asserviti al capannone "Immobilie 3"
- Mq 342,23 asserviti al capannone "Immobilie Bis3"
- Mq 123,54 asserviti al capannone "Immobilie 7-8-9"
- Superficie complessivamente asservita mq 826,77

Pertanto la cosiddetta superficie libera o di progetto risulta essere di **mq 3.003,23** (mq 3830 - mq 826,77 = mq 3003,23)

Secondo le previsioni del Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana è consentito di edificare il 50% del lotto disponibile, pertanto per una superficie del lotto di mq 3003,23 è consentito edificare una superficie coperta massima di mq 1501,62.

Occupazione: Il terreno è attualmente libero

Dati tecnici

TERRENO mapp. 112 sub. 28, mapp. 422			
PARAMETRO	DESTINAZIONE	DIMENSIONE	
Superficie	Superficie totale del terreno	mq	3.830,00
Superficie	Terreno asservito al lotto n. 1, come da lotti formati in seguito	mq	-361,00
Superficie	Terreno asservito al lotto n. 2, come da lotti formati in seguito	mq	-342,23
Superficie	Terreno asservito all'immobile 7-8-9	mq	-123,54
Superficie	TERRENO LIBERO DA ASSERVIMENTI - TERRENO EDIFICABILE	mq	3.003,23

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il compendio immobiliare di cui fanno parte i beni in perizia, secondo il

Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana approvato con Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 821 del 06/02/1980 e variante Del della GRT n. 3464 del 19/04/1995 , è destinato a “zona per Industrie Manifatturiere in Genere” (Allegato n. 13)

ELENCO TITOLI AUTORIZZATIVI:

- Il primo intervento edilizio attuato all'interno dell'area, contraddistinta in catasto al foglio 110 mappali nn. 112, 323, 422, 327, 326, 325, 328, 329, 330, 331, è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 80.6.05 del 16/06/1980**, che prevedeva la realizzazione di due capannoni uno lato mare ed uno più verso monte
- seguiva la **Autorizzazione Edilizia n. 271 del 13/10/1988**, che autorizzava il frazionamento del capannone posto verso monte in quattro unità (Allegato n. 12b 2) costituite dall'attuale Immobile 2-3, Immobile 7-8-9, Immobile 3 Bis, Immobile 6.
- L'unità identificata come **Immobile 3** (unità in perizia identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 11) è stata ristrutturata con la realizzazione degli uffici all'interno in forza della **Concessione Edilizia n. 9712013 del 13/02/1998**, successiva **D.I.A. in variante n. 1998477 del 14/07/1998**; in seguito l'unità è stata resa agibile con **Certificato di Agibilità n. 36 del 22/06/1999**
- L'unità identificata come **Immobile 3BIS** (unità in perizia identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 6) subito modifiche interne in forza di **D.I.A. n. 39258 del 03/11/2000** e successiva **D.I.A. n. 47266 del 31/10/2002** integrazione prot. N. 51993 del 29/11/2002.

L'immobile, in origine di unica proprietà, è stato suddiviso attuando frazionamenti e vendite sia delle aree che degli immobili; i frazionamenti però non erano del tutto autorizzati dai competenti uffici comunali.

Nel momento in cui i proprietari delle aree libere hanno avanzato l'idea di costruire o attuare interventi edilizi all'interno dei propri lotti si sono resi conto che ciò non era possibile se prima non si fossero sanati gli abusi realizzati all'interno del compendio; tutto era nato da una concessione unica e finchè i frazionamenti non sono autorizzati dal comune non è possibile operare singoli interventi senza investire l'intero complesso.

Tra l'altro alcuni dei frazionamenti abusivi attuati, che hanno investito parte dei capannoni già realizzati, non hanno tenuto conto che ad una data superficie coperta deve corrispondere una superficie minima libera e questo deve valere per ogni particella derivata da frazionamenti all'interno del lotto: se ad esempio da un frazionamento nasce un porzione di capannone di mq 1000 a questo deve corrispondere una area pertinenziale libera di altri 1000 mq (ovvero area totale mq

1000 + mq 1000 = mq 2.000 ; il PR della ZIA consente di edificare il 50% dell'area, pertanto ad un lotto di mq 2.000 è consentita la costruzione di un capannone di mq 1000 ed al contrario, per una superficie già edificata di mq 1000, deve corrispondere un'area totale di mq 2.000)

La superficie scoperta assegnata a ciascun lotto deve poi soddisfare la richiesta di standards a "parcheggio", "verde privato" e "spazi di manovra";

I proprietari dei lotti hanno convenuto che per rendere autonomi i diversi lotti ed attuare quindi gli interventi edilizi all'interno degli stessi, occorre sanare le illegalità urbanistiche rilevate pertanto i proprietari riuniti inoltravano nell'anno xxxx una richiesta di sanatoria.

- Il Comune di Massa ha **rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP" n. 20076 del 08/08/2008** (Allegato n. 12).

La sanatoria prende in considerazione l'intero compendio immobiliare, individua le unità presenti con le relative aree di pertinenza indicando l'uso delle stesse in relazione agli standard di "parcheggio", "verde privato" e "spazi di manovra".

Dai conteggi effettuati dai progettisti è risultato che per alcuni lotti l'area pertinenziale in uso esclusivo non era sufficiente al soddisfacimento degli standards, pertanto si è convenuto che le superfici mancanti dovevano essere reperite all'interno delle aree libere di altra proprietà sotto forma di asservimenti di porzioni di terreno a favore delle unità carenti di superficie.

Venendo alle unità che più ci interessano ai fini della perizia possiamo dire che varie parti dell'area posta verso Viareggio di proprietà della [redacted] contraddistinta in catasto da mapp. 112 sub. 28 e mapp. 422 sono asservite alle unità indicate dai grafici di progetto quali "Immobile n. 3", "immobile n. 3bis" ed "Immobile n. 7-8-9" (allegato n. 12c 3).

Tabella A

Mapp. 112 sub. 28 e mapp. 422 - Superficie totale			mq	3830,00
AREA ASSERVITA A FAVORE DI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE		
Lotto 1 - Immobile 3	Vp-verde privato	mq	-119,00	
	P-parcheggio	mq	-79,00	
Superficie totale asservita al lotto n. 1-Immobile 3			mq	-198,00
Lotto 2 - Immobile 3 bis	Vp-verde privato	mq	-94,77	
	P-parcheggio	mq	-13,20	
	Sm-spazio manovra	mq	-147,26	
Superficie totale asservita al lotto n.2 -Immobile 3 bis			mq	-255,23
Immobile n- 7-8-9	Vp-verde privato	mq	-50,93	
	P-parcheggio	mq	-39,23	
	Sm-spazio manovra	mq	-33,38	
Superficie totale asservita all'immobile n. 7-8-9			mq	-123,54

Superficie libera dagli asservimenti di cui sopra mq 3253,23

Il comune di Massa ha rilasciato la concessione in sanatoria n. 20076 del 08/08/2008 **senza la preventiva stipula da parte delle Proprietà degli atti notarili di**

asservimento delle aree.

Le Proprietà si sono impegnate a stipulare i vari atti di asservimento successivamente al ritiro della sanatoria.

Si tenga presente che fin tanto tali atti non verranno redatti **la sanatoria non sarà completamente efficace**; tra i limiti "vi potrebbe" essere quello che il Comune di Massa non rilascerà titoli autorizzativi sui singoli lotti derivati dai cosiddetti frazionamenti abusivi; in sostanza non sarà possibile sfruttare la potenzialità edificatoria dei lotti liberi senza rapportarsi nuovamente all'intero compendio immobiliare.

Questo aspetto interessa non poco la procedura in quanto tra le ipotesi di formazione dei lotti di vendita vi è quella di suddividere la proprietà in tre lotti separati, soluzione che sicuramente agevola la vendita dei beni sul mercato immobiliare.

In seguito si ipotizza il frazionamento della proprietà [redacted] con la formazione di tre lotti separati.

Atti amministrativi necessari per attuare il frazionamento della proprietà

In seguito si ipotizza il frazionamento della proprietà in tre lotti distinti. Catastralmente i beni sono suddivisi in tre parti distinte ma per gli atti amministrativi rilasciati dal Comune di Massa la proprietà risulta ad oggi una unica entità (Allegati nn. 12c 3 e 12c 4).

La concessione in sanatoria n. 20076 del 08/08/2008 individua così la proprietà [redacted]

- Immobile 3 - capannone con corte (mapp 112 sub. 23, mappale 323 sub 11(graftati)) e terreno (mappale 112 sub. 28 e mappale 422)
- Immobile 3 BIS - capannone con corte (mappale 112 sub. 11 e 13, mappale 323 sub. 6 (graftati))

Come spiegato meglio in seguito per frazionare le tre unità si dovranno attuare delle compensazioni di aree in asservimento per far sì che siano rispettati i parametri urbanistici di ciascuna parte che si va a formare.

Il frazionamento dovrà essere approvato dal Comune di Massa inoltrando istanza al S.U.A.P., completa di tutti gli elaborati necessari e richiesta di pareri ai vari enti (Consorzio Zona, GONIP, etc).

Però, come detto poco fa, potranno essere presentati progetti sui singoli lotti dopo che le proprietà avranno stipulato gli atti di asservimento previsti dalla concessione in sanatoria n. 20076 del 08/08/2008.

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In considerazione le caratteristiche dei beni periziati, valutate le implicazioni di carattere urbanistico ed edilizio sopra descritte, il C.T.U. consiglia di porre in vendita gli immobili in tre lotti separati come già in seguito formati, ritenendo che tale soluzione massimizzi gli utili in caso di vendita, rendendo oltremodo più appetibili i beni sul mercato immobiliare.

Lotto n. 1 formato dalla porzione di capannone (Unità mapp. 112 sub. 23, mapp. 323 sub 11) con una porzione del terreno posto verso Viareggio di stessa proprietà (Unità mapp. 112 sub. 28, mapp. 422), dato in asservimento, di una dimensione tale da soddisfare gli standards.

Lotto n. 2 formato dalla porzione di capannone (Unità mapp. 112 sub. 11 e 13, mapp. 323 sub. 6) con una porzione del terreno posto verso Viareggio di stessa proprietà (Unità mapp. 112 sub. 28, mapp. 422), dato in asservimento, di una dimensione tale da soddisfare gli standards.

Lotto n. 3 la parte di terreno verso Viareggio (Unità mapp. 112 sub. 28, mapp. 422) che rimane dopo aver tolto le porzioni di area da cedere in asservimento ai lotti primo e secondo.

Dai conteggi eseguiti si deduce che le porzioni di capannone così come sopra indicate ai lotti n. 1 e 2, per essere scorporate dal terreno di cui al lotto n. 3, dovranno avere in asservimento o in proprietà le seguenti superfici minime di area; la parte restante di terreno farà parte del lotto 3 con una autonoma capacità edificatoria.

Tabella B

PORZIONE	Sup.lorda esistente	Sup.minima di area	Sup.terreno esistente	Sup.asservita come da sanat	Tot sup del lotto	Verifica superfici
Lotto 1	mq 766,53	mq 1.533,06	mq 455,85	mq 198,00	mq 1.420,38	mq - 112,68
Lotto 2	mq 1.071,00	mq 2.142,00	mq 729,15	mq 255,23	mq 2.055,38	mq - 86,62

Dalla tabella di cui sopra si evince che tra le superficie esistenti e quelle asservite come dai grafici facenti parte integrante della concessione edilizia in sanatoria, non sono sufficienti alla richiesta di superficie minima di terreno per ciascun lotto, pertanto una ulteriore superficie in asservimento dovrà essere scorporata dal terreno sempre di proprietà della ██████████ posto verso Viareggio.

La precedente tabella A viene così come di seguito modificata, scorporando ulteriore area al terreno libero per assegnarla ai lotti n. 1 e 2 già edificati (Allegato n. 11)

Tabella A bis

Mapp. 112 sub. 28 e mapp. 422 - Superficie totale			mq	3830,00	TOTALE SUP
AREA ASSERVITA A FAVORE DI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE			DEI LOTTI
Lotto 1 - Immobile 3	Vp-verde privato	mq -119,00			766,53 +
	P-parcheggio	mq -79,00			455,85 +
	Ulteriore incremento Sm-spaz manovra	mq -163,00			361,00 =
Superficie totale asservita al lotto n. 1-Immobile 3			mq	-361,00	1583,38
					Sup sufficiente
Lotto 2 - Immobile 3 bis	Vp-verde privato	mq -94,77			1.071,00 +
	P-parcheggio	mq -13,20			729,15 +
	Ulteriore incremento Sm-spazio manovra	mq -147,26			342,23 =
	Ulteriore incremento Sm-spaz manovra	mq -87,00			
Superficie totale asservita al lotto n.2 -Immobile 3 bis			mq	-342,23	2142,38
					Sup sufficiente
Immobile n- 7-8-9	Vp-verde privato	mq -50,93			
	P-parcheggio	mq -39,23			
	Sm-spazio manovra	mq -33,38			
Superficie totale asservita all'immobile n. 7-8-9			mq	-123,54	
Superficie libera dagli asservimenti di cui sopra			mq	3.003,23	

In conclusione, per poter attuare il frazionamento in tre lotti le aree dovranno essere così compensate:

Lotto n. 1 - formato da :

Superficie coperta del fabbricato	mq	766,53
Superficie terreno pertinenziale posto verso Carrara	mq	330,85
Superficie terreno pertinenziale posto verso Viareggio	mq	125,00
Superficie scorporata dall'area verso Viareggio come da sanatoria	mq	198,00
Superficie scorporata dall'area verso Viareggio - ulteriore superficie	mq	163,00
Superficie complessiva del lotto (suff. x soddisfacimento standards)	mq	1583,38

Lotto n. 2 - formato da :

Superficie coperta del fabbricato	mq	1071,00
Superficie terreno pertinenziale posto verso Carrara	mq	551,65
Superficie terreno pertinenziale posto verso Viareggio	mq	177,50
Superficie scorporata dall'area verso Viareggio come da sanatoria	mq	255,23
Superficie scorporata dall'area verso Viareggio - ulteriore superficie	mq	87,00
Superficie complessiva del lotto (suff. x soddisfacimento standards)	mq	2142,38

Lotto n. 3 - Terreno posto verso Viareggio (Unità mapp. 112 sub. 28, mapp. 422) tolte le porzioni asservite alle porzioni di capannoni di cui ai lotti n. 1 e n. 2

mq 3003,23

Tale superficie libera consente la costruzione di un edificio industriale di una superficie coperta di mq 3003,23 x 50% =

mq 1501,62

VALUTAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

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 delle unita' 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.

La valutazione del terreno libero tiene conto del fatto che lo stesso è vincolato a SIN Sito di Interesse Nazionale, quindi l'area nonostante abbia una propria capacità edificatoria non è di fatto edificabile fin tanto il compendio non avrà ottenuto il Certificato di Integrità Ambientale;

Il valore dell'area libera edificabile sarà inferiore alla norma in quanto ritenuto meno appetibile sul mercato immobiliare.

La valutazione dell'area libera che segue tiene conto di tale limite.

Valutazioni dei lotti di vendita

Lotto n. 1 - Porzione di capannone industriale corredata di retrostante ed antistante area esterna esclusiva, censito al NCEU al foglio 110 mappale 112 sub. 23, mappale 323 sub 11(graftati), oltre una porzione di mq 361,00 assegnata con vincolo di asservimento al fine del soddisfacimento degli standards urbanistici e con diritto di uso e parcheggio sul terreno posto verso Viareggio di stessa proprietà censito al NCEU al foglio 110 mappale 112 sub. 28, mappale 422, con diritto di passo a piedi e con autoveicoli di larghezza di ml 4,00 sullo stesso terreno, il tutto meglio individuato dalla planimetria di cui all'allegato n. 11 della perizia.

Valore del bene di cui al lotto n. 1

PARAM	Plano	DESCRIZIONE	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup.lorda	T	Magazzino	mq 608,00	x € 700,00	= € 425.600,00
Sup.lorda	T	Uffici	mq 154,00	x € 950,00	= € 146.300,00
Sup.lorda	1	Uffici	mq 154,00	x € 950,00	= € 146.300,00
Superficie		Corte-strada comune	mq 141,50	x € 70,00	= € 9.905,00
Superficie		Corte-strada comune	mq 189,35	x € 20,00	= € 3.787,00
Superficie		Corte verso Viareggio	mq 125,00	x € 70,00	= € 8.750,00
Superficie		Asservimenti come da concessione edilizia	mq 198,00	x € 50,00	= € 9.900,00
Superficie		Ulteriore asservimento per soddisfacimento standards	mq 163,00	x € 50,00	= € 8.150,00
VALORE TOTALE DEL BENE					€ 758.692,00

Lotto n. 2 - Porzione di capannone industriale corredata di retrostante ed antistante area esterna esclusiva, censita al NCEU al foglio 110 mappale 112 sub. 11 e 13, mappale 323 sub. 6 (graffati), oltre una porzione di mq 342,23 assegnata con vincolo di asservimento al fine del soddisfacimento degli standards urbanistici e con diritto di uso e parcheggio sul terreno posto verso Viareggio di stessa proprietà censito al NCEU al foglio 110 mappale 112 sub. 28, mappale 422, con diritto di passo a piedi e con autoveicoli di larghezza di ml 4,00 sullo stesso terreno, Il tutto meglio individuato dalla planimetria di cui all'allegato n. 11 della perizia.

Valore del bene di cui al lotto n. 2

PARAM	Plano	DESCRIZIONE	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Sup.lorda	T	Magazzino	mq 1.032,00	x	€ 700,00	=	€ 722.400,00
Sup.lorda	T	Uffici	mq 37,00	x	€ 800,00	=	€ 29.600,00
Sup.lorda	1	Uffici	mq 37,00	x	€ 800,00	=	€ 29.600,00
Superficie		Corte-parcheggio privato	mq 308,10	x	€ 70,00	=	€ 21.567,00
Superficie		Corte esclus lato Viareggio	mq 177,50	x	€ 70,00	=	€ 12.425,00
Superficie		Corte-strada comune	mq 243,25	x	€ 20,00	=	€ 4.865,00
Superficie		Asservimenti come da concessione edilizia	mq 255,23	x	€ 60,00	=	€ 15.313,80
Superficie		Ulteriore asservimento per soddisfacimento standards	mq 87,00	x	€ 60,00	=	€ 5.220,00
VALORE TOTALE DEL BENE							€ 840.990,80

Lotto n. 3 - Terreno a vocazione industriale, destinato secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana "zona per Industrie Manifatturiere in Genere", censito al NCEU al foglio 110 mappale 112 sub. 28 e mappale 422, di mq 3830 di cui mq 361,00 assegnati con vincolo di asservimento al fine del soddisfacimento degli standards urbanistici e con diritto di uso e parcheggio a favore dell'immobile di cui al lotto n. 1, e mq 342,23 assegnati con vincolo di asservimento al fine del soddisfacimento degli standards urbanistici e con diritto di uso e parcheggio a favore dell'immobile di cui al lotto n. 2 (Superficie libera mq 3.003,23), gravato da diritto di passo a piedi e con autoveicoli di larghezza di ml 4,00 a favore degli immobili descritti ai lotti 1 e 2, il tutto meglio individuato dalla planimetria di cui all'allegato n. 11 della perizia.

Valore del bene di cui al lotto n. 3

PARAM	Piano	DESCRIZIONE	DIM.		Euro/mq	VALORI UNITARI EURO		
Superficie		Terreno libero	mq	3.003,23	x € 180,00	=	€ 540.581,40	
Superficie		Terreno asservito al lotto n. 1	mq	361,00	x € 20,00	=	€ 7.220,00	
Superficie		Terreno asservito al lotto n. 2	mq	342,23	x € 20,00	=	€ 6.844,60	
Superficie		Terreno asservito al lotto n. 7,8,9	mq	123,54	x € 21,00	=	€ 2.594,34	
VALORE TOTALE DEL BENE								€ 554.646,00

Essendo l'area è vincolata a "SIN Sito di Interesse Nazionale" ed il Piano di Caratterizzazione non ha completato il proprio iter procedurale, considerato che l'area fin tanto che non avrà ottenuto il Certificato di Integrità Ambientale non sarà edificabile, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 20% il valore di stima come sopra determinato

VALORE DELL'AREA IN ASSENZA CERTIFICATO DI INTEGRITA' AMBIENTALE

€ 554.646,00 - 20% € 110.929,20 = € 443.716,80

Valore complessivo dei beni stimati

Bene immobile	Con certificato di integrità ambientale	Senza certificato di integrità ambientale
LOTTO N. 1 Capannone	€ 758.692,00	€ 758.692,00
LOTTO N. 2 Capannone	€ 840.990,80	€ 840.990,80
LOTTO N. 3 Terreno	€ 554.646,00	€ 407.288,96
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI , con terreno provvisto di certificato integrità ambientale	€ 2.154.328,80	
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI , con terreno senza certificato integrità ambientale		€ 2.006.971,76
Differenza tra i due valori	-€ 147.357,04	

IPOTESI DI VENDITA IN UNICO LOTTO

Come detto sopra si consiglia la vendita in tre lotti.

Per procedere alla vendita in lotti separati si dovrà essere in possesso degli atti amministrativi che autorizzano il frazionamento ed il successivo perfezionamento degli atti catastali che individuino con esattezza le porzioni da trasferire.

Al momento è possibile la vendita in un unico lotto che comprenda l'intera proprietà [REDACTED]: le due porzioni di capannone con il terreno potenzialmente edificabile posto verso Viareggio.

In pratica la vendita in unico lotto renderebbe gli immobili molto meno appetibili sul mercato immobiliare:

- la vendita di unità di minori dimensioni risulta più facile ed il valore al mq normalmente aumenta.
- la maggior parte di soggetti che possono essere interessati ad un bene come quello in stima sono piccoli o medi artigiani che ricercano sul mercato una data superficie che nel nostro caso è divisa in due parti e soprattutto non possono farsi carico di un terreno troppo ampio da adibirsi piazzale e che soprattutto sarebbero costretti pagherebbero come edificabile.
- Il mercato di riferimento è fuori delle logiche speculative che sono proprie dell'edilizia residenziale ed è invece direttamente legato ad esigenze più funzionali al mondo della produzione; in questo senso appare assai difficile trovare compratori che siano interessati a due capannoni separati ed un terreno edificabile annesso.

Si è stimato che la vendita in un unico lotto deprezzerebbe di circa il 20% i beni rispetto alla vendita in lotti separati, ovvero avremmo:

VENDITA IN TRE LOTTI SEPARATI Con terreno (lotto 3) provvisto di certificato di integrità ambientale (con piano di caratterizzazione approvato)	€ 2.154.328,80
VENDITA IN TRE LOTTI SEPARATI Con terreno (lotto 3) senza certificato di integrità ambientale (piano di caratterizzazione in corso di definizione)	€ 2.006.971,76
VENDITA IN UNICO LOTTO Con terreno senza certificato di integrità ambientale (con piano di caratterizzazione approvato)	
€ 2.154.328,80 meno 20% (€ 430.865,76) =	€ 1.723.463,04
VENDITA IN UNICO LOTTO Con terreno senza certificato di integrità ambientale (piano di caratterizzazione in corso di definizione)	
€ 2.006.971,76 meno 20% (€ 401.394,35) =	€ 1.605.577,41

PROVENIENZE

A - I diritti di piena proprietà sulla **porzione di capannone industriale** censito al foglio 110 **mappale 112 sub. 23, mappale 323 sub. 11 (graffati)** sono pervenuti alla società [REDACTED], dalla società [REDACTED] in forza di rogito Notaio Villari Marzio del 05/06/1997 repertorio n. 26012, trascritto il 12/06/1997 al n. 3249 di particolare.

B - I diritti di piena proprietà sulla **porzione di capannone industriale** censito al foglio 110 **mappale 112 sub. 11 e 13, mappale 323 sub. 6 (graffati)** sono pervenuti alla società [REDACTED], dalla società [REDACTED], in forza di rogito Notaio Villari Marzio del 28/10/2004 repertorio n. 41394/6877, trascritto il 02/11/2004 al n. 7941 di part.

C - I diritti di piena proprietà sul **terreno** censito al foglio 110 **mappale 112 sub. 28, mappale 422** sono pervenuti alla società [REDACTED] dalla società [REDACTED] in forza di rogito Notaio Dalle Luche Dario del 17/12/2002 repertorio n. 55090, trascritto il 28/12/2002 al n. 9157 di part.

FORMALITA' ISCRITTE all'Ufficio del Territorio di MS

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

- Ipoteca volontaria di £ 1.600.000.000 a favore del [REDACTED], Iscrizione del 12/06/1997 al n. 630 di particolare, sul bene foglio 110 mappale 112 sub 23 e mappale 323 sub 11 (graffati).
- Ipoteca volontaria di £ 1.000.000.000 a favore del [REDACTED], Iscrizione del 28/12/2002 al n. 2154 di particolare, sul bene foglio 110 mappale 112 sub 23 e mappale 323 sub 11 (graffati), mappale 112 sub 28 e mappale 422.
- Ipoteca volontaria di £ 900.000.000 a favore di [REDACTED] Spa, Iscrizione del 02/11/2004 al n. 2289 di particolare, sul bene foglio 110 mappale 112 sub 11 e 13 e mappale 323 sub 6 (graffati), mappale 112 sub 28 e mappale 422.
- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo, trascrizione del 05/10/2007 al n. 7372 di particolare.

RISPOSTA AL 4° QUESITO

PIANO DI CARATTERIZZAZIONE IN ITINERE

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.

Le analisi di rito su acque e terreno vengono eseguite congiuntamente da privato ed ARPAT che comunica al Ministero gli esiti delle stesse.

Nel caso il terreno e le falde sottostanti su cui si attuano gli interventi risultano inquinati, si dovranno attuare le opportune bonifiche.

L'ufficio Ambiente del Comune di Massa, dopo il parere positivo del Ministero dell'Ambiente, rilascia il **Certificato di Integrità Ambientale** che consente il rilascio dei Permessi di Costruire e quindi l'inizio dei lavori in progetto

Nell'anno 2004, dovendosi attuare degli interventi edilizi all'interno dell'area, le proprietà presenti all'interno del compendio immobiliare hanno inoltrato presso il **Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio** un **Piano di Caratterizzazione** che ad oggi non ha completato il proprio iter.

L'incarico di redigere la richiesta è stata affidata alla società "A.B.C. AMBIENTE Srl.

In data 12/12/2008 il sottoscritto si è recato presso gli Uffici dell'ARPAT di Massa ed ha potuto accedere agli archivi estraendo copia degli atti del fascicolo.

Si elencano di seguito i passaggi ritenuti significativi che si sono susseguiti dall'anno 2004 fino ad oggi e che riteniamo di citare per comprendere le problematiche legate al progetto di caratterizzazione che ancora oggi è in corso di definizione,

Tali passaggi si sintetizzano come segue:

- Il Piano di caratterizzazione dell'area denominata "**Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa**" viene trasmesso al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio in data 08/10/2004
- La Conferenza di Servizi decisoria del 24/03/2005 **approva il Piano di Caratterizzazione con una serie di prescrizioni** sulle modalità di esecuzione delle operazioni di rilevamento, come meglio dettagliate sullo stralcio del

verbale della conferenza di cui all'allegato n. 14 della presente perizia (il Ministero comunica in risultato della Conferenza di servizi con lettera del 13/4/2005)

- Il Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa con lettera del 3/06/2005 8 (Archivio ARPAT prot. 2437 del 21/06/2005) trasmette a tutti gli enti interessati gli esiti della Conferenza di Servizi decisoria del 24/03/2005 e nelle conclusioni della sua relazione tecnica ritiene di aver ottemperato a tutte le prescrizioni dettate dalla Conferenza di Servizi, affermando che il sito non necessita interventi di bonifica e/o di messa in sicurezza perché le indagini svolte.....hanno evidenziato l'ampio rispetto dei limiti di legge..... (allegato n. 15)
- L'ARPAT con lettera prot 4997 del 21/12/2005 comunica al Ministero di aver ricevuto dal Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa gli esiti della Conferenza di Servizi decisoria e valida i risultati della caratterizzazione, ad **eccezione del parametro di amianto** per i quali sono in attesa della trasmissione dei rapporti di prova (allegato n. 16), lettera tra l'altro che non arriva in tempo per essere presa in esame alla Conferenza di Servizi decisoria del 22/12/2005.
- Il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio con lettera prot 0034 del 04/01/2006 comunica il risultato della Conferenza di Servizi decisoria del 22/12/2005; dal verbale risulta che **sono in attesa della validazione dei risultati da parte di ARPAT** oltre alla attestazione che la profondità dei piezometri sia sufficiente a garantire la significatività dei campioni di acqua di falda (allegato n. 17)
- Il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio con lettera prot 12178 del 18/05/2007 comunica il risultato della Conferenza di Servizi decisoria del 13/12/2006; dal verbale si rileva che **le analisi effettuate da ARPAT non contemplano tutti i parametri previsti dal piano di caratterizzazione...**in particolare sulle acque di falda....e nelle conclusioni ritengono **"necessario che l'Azienda, atteso il superamento da parte di ARPAT per il parametro di tetracloroetilene nelle acque di falda (1,7 ug/l rispetto alla CLA di 1,1 ug/l), effettui un monitoraggio di tale parametro di durata almeno semestrale con cadenza mensile.....etc** (allegato n. 18)
- L'azienda non ha dato riscontro immediato
- Il Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa con lettera del 31/07/2008 (Archivio ARPAT prot. 70247 del 18/08/2008) comunicano la disponibilità ad effettuare la ripetizione di **un campione** per la determinazione di tetracloroetilene nelle acque di falda ed in sostanza chiedono di effettuare la verifica di un solo campione (vedi lettera allegato n. 19)
- L'ARPAT con lettera prot 74984 del 05/09/2008 comunica che **prende atto della volontà dell'azienda di effettuare un solo campione, ritenendo tuttavia che questo sia insufficiente ad ottemperare alla prescrizione di**

eseguite un monitoraggio semestrale con cadenza mensile della falda come formulato dalla Conferenza di Servizi decisoria del 13/12/2006 (Allegato n. 20)

- Il Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa con lettera del 19/09/2008 (Archivio ARPAT prot. 70001 del 23/09/2008) contesta, motivandolo, l'opportunità di eseguire monitoraggio semestrale con cadenza mensile della falda e si rende disponibile a ripetere un prelievo in tutti i piezometri presenti nell'area (Allegato n. 21)
- Il Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa con lettera del 16/10/2008 (Archivio ARPAT prot. 88194 del 20/10/2008)...rimarcano la disponibilità per ripetere i campionamenti occorrenti (Allegato n. 22) .
- L'ARPAT con lettera prot 89744 del 24/10/2008 comunica la disponibilità per l'esecuzione delle attività integrative richieste e comunica che il 31/10/2008 sarà presente nel sito per effettuare i controlli di competenza alle attività previste e indicate dalla ditta (Allegato n. 23)
- L'ARPAT con lettera prot 89744 del 24/10/2008 comunica la disponibilità per l'esecuzione delle attività integrative richieste e comunica che il 31/10/2008 sarà presente nel sito per effettuare i controlli di competenza alle attività previste e indicate dalla ditta (Allegato n. 23)
- Nel mese di novembre 2008, alla presenza di ARPAT, vengono effettuati nuovi prelievi; ARPAT con lettera prot 5563 del 23/01/2009 comunica al Ministero dell'Ambiente i risultati delle analisi, che tra l'altro hanno dimostrato esito favorevole (Allegato n. 24)
- Segue la conferenza di servizi decisoria del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, nella quale la commissione prende atto dei risultati delle ultime analisi trasmesse da ARPAT.....e chiede di effettuare un ulteriore monitoraggio di durata almeno trimestrale con cadenza mensile, per verificare il parametro di tetracloroetilene (Vedi estratto del verbale – allegato n. 25).

Da quanto sopra si deduce che:

- il **Piano di Caratterizzazione non ha completato il proprio iter**, pertanto ad oggi **non è possibile attuare interventi edilizi sull'area** per i quali è richiesto il possesso del **certificato integrità ambientale**; detto certificato è rilasciato dall'ufficio Ambiente del Comune di Massa dopo aver recepito il parere positivo sul Piano di Caratterizzazione da parte del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio
- Il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio nella Conferenza di Servizi decisoria del 13/12/2006, preso atto che

risultano superati i parametri di tetracloroetilene nelle acque di falda, richiede che si effettui un monitoraggio di tale parametro di durata almeno semestrale con cadenza mensile.

- Il Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa ritiene, con proprie motivazioni, che sia corretto effettuare un solo sondaggio.
- Dopo aver effettuato il sondaggio, nel mese di gennaio 2009 viene inviato tramite ARPAS il risultato al Ministero dell'Ambiente; il Ministero nell'ultima conferenza decisoria ritiene che un solo sondaggio non sia sufficiente e richiede un ulteriore monitoraggio di durata almeno trimestrale con cadenza mensile
- Dal colloquio con il rappresentante della società A.B.C. AMBIENTE Srl [redacted], alla presenza del Liquidatore Giudiziale Dott. Attilio Menchinelli, si è appreso dallo stesso [redacted] che l'approvazione finale del Piano di Caratterizzazione sia comunque molto vicina.

In conclusione il Piano di Caratterizzazione inoltrato Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio ha compiuto la gran parte proprio iter procedurale ed è in attesa dell'approvazione definitiva.

* * * * *

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. Giovanni Sgambati**
Commissario Giudiziale : **Dott. Bruno Munda**
Liquidatore Giudiziale : **Dott. Attilio Menchinelli**

RELAZIONE TECNICA INTEGRAZIONE aprile 2011 STIMA DEGLI IMMOBILI

Il **Dott. Attilio Menchinelli**, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo [REDACTED] in data 14/11/2008 nominava C.T.U. del Concordato Preventivo in epigrafe il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista , iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12;

o o o o o

La presente relazione segue la precedente depositata in data 27/05/2009 con la quale si è proceduto alla stima beni immobili di pertinenza del Concordato Preventivo in epigrafe consistenti in porzioni di fabbricato industriale e terreni in Massa Via Dorsale Interno n. 26/A censite al NCEU al foglio 110

- mappale 112 subalterno 23, mappale 323 subalterno 11 (graffati)
- mappale 112 subalterni 11 e 13, mappale 323 subalterno 6 (graffati)
- mappale 422 area urbana
- mappale 112 subalterno 28 area urbana

Il compendio immobiliare comprende due capannoni industriali con annessa area pertinenziale edificabile

Nella precedente CTU, tra l'altro, si era evidenziato che l'eventuale vendita degli immobili in un in unico lotto avrebbe reso meno appetibili i beni sul mercato immobiliare:

- la vendita di unità di minori dimensioni risulta più facile ed il valore al mq normalmente aumenta.
- la maggior parte di soggetti che possono essere interessati ad un bene come quello in stima sono piccoli o medi artigiani che ricercano sul mercato una data superficie che nel nostro caso è divisa in due parti e soprattutto non possono farsi carico di un terreno troppo ampio da adibirsi piazzale e che soprattutto sarebbero costretti pagarlo come edificabile.

- Il mercato di riferimento è fuori delle logiche speculative che sono proprie dell'edilizia residenziale ed è invece direttamente legato ad esigenze più funzionali al mondo della produzione; in questo senso appare assai difficile trovare compratori che siano interessati a due capannoni separati ma uniti urbanisticamente con un terreno edificabile annesso.

Per quanto sopra si era consigliato la vendita degli immobili in lotti separati.

Per procedere alla vendita in lotti separati si doveva essere in possesso degli atti amministrativi che autorizzino il frazionamento ed il successivo perfezionamento degli atti catastali che individuino con esattezza le porzioni da trasferire.

Atti amministrativi da inoltrare agli Uffici Pubblici:

- Consorzio Zona Industriale - Richiesta di nullaosta ZIA
- Comune di Massa - Denuncia di inizio Attività (Trattasi di frazionamento senza opere edili)
- NCEU variazioni catastali con formazione dei nuovi lotti così come derivati dal frazionamento.

Dopo le valutazioni del caso il Liquidatore ha chiesto al sottoscritto di procedere con gli adempimenti di cui sopra.

Con la presente si relaziona sulle variazioni catastali avvenute e la predisposizione degli atti amministrativi che consentono la vendita dell'immobile in lotti separati.

Nella parte finale della perizia si formano nuovamente i lotti di vendita con i nuovi riferimenti catastali e nuovi valori aggiornati in funzione delle consistenze determinate

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il compendio immobiliare di cui fanno parte i beni in perizia, secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana approvato con Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 821 del 06/02/1980 e variante Del della GRT n. 3464 del 19/04/1995, è destinato a "zona per Industrie Manifatturiere in Genere" (Allegato n. 13)

ELENCO TITOLI AUTORIZZATIVI:

- Il primo intervento edilizio attuato all'interno dell'area, contraddistinta in catasto al foglio 110 mappali nn. 112, 323, 422, 327, 326, 325, 328, 329, 330, 331, è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 80.6.05 del 16/06/1980**, che prevedeva la realizzazione di due capannoni uno lato mare ed uno più verso monte
- seguiva la **Autorizzazione Edilizia n. 271 del 13/10/1988**, che autorizzava il

- frazionamento del capannone posto verso monte in quattro unità costituite dall'attuale Immobile 2-3, Immobile 7-8-9, Immobile 3 Bis, Immobile 6.
- L'unità identificata come **Immobile 3** (unità in perizia identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 11) è stata ristrutturata con la realizzazione degli uffici all'interno in forza della **Concessione Edilizia n. 9712013 del 13/02/1998**, successiva **D.I.A. in variante n. 1998477 del 14/07/1998**; in seguito l'unità è stata resa agibile con **Certificato di Agibilità n. 36 del 22/06/1999**
 - L'unità identificata come **Immobile 3BIS** (unità in perizia identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 6) subito modifiche interne in forza di **D.I.A. n. 39258 del 03/11/2000** e successiva **D.I.A. n. 47266 del 31/10/2002** integrazione prot. N. 51993 del 29/11/2002.
 - **Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP" n. 20076 del 08/08/2008.**

La sanatoria prende in considerazione l'intero compendio immobiliare, individua le unità presenti con le relative aree di pertinenza indicando l'uso delle stesse in relazione agli standard di "parcheggio", "verde privato" e "spazi di manovra".

Dai conteggi effettuati dai progettisti è risultato che per alcuni lotti l'area pertinenziale in uso esclusivo non era sufficiente al soddisfacimento degli standards, pertanto si è convenuto che le superfici mancanti dovevano essere reperite all'interno delle aree libere di altra proprietà sotto forma di asservimenti di porzioni di terreno a favore delle unità carenti di superficie.

Venendo alle unità che più ci interessano ai fini della perizia possiamo dire che varie parti dell'area posta verso Viareggio di proprietà della [REDACTED] contraddistinta in catasto da mapp. 112 sub. 28 e mapp. 422 sono asservite alle unità indicate dai grafici di progetto quali "Immobile n. 3", "immobile n. 3bis" ed "Immobile n. 7-8-9".

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Il frazionamento dei beni di proprietà Domino Srl è avvenuto a seguito di Denuncia di Inizio Attività n. 63502 del 30/07/2010 redatta ed inoltrata presso gli uffici comunali dal sottoscritto.

Prima di inoltrare la Denuncia di Inizio Attività in Comune si è provveduto ad inviare richiesta di parere al Consorzio Zona Industriale Apuana, il quale ha risposto esprimendo parere favorevole al frazionamento (Vedi risposta a nota 393/2010 del 05/05/2010 – allegato n. 9)

La proprietà è ora divisa in tre lotti separati così individuati sui grafici di progetto e con gli identificativi catastali così variati:

- IMMOBILE 3A** - censito al NCEU al foglio 110 particelle (graffate):
- mappale 323 subalterno 14
 - mappale 112 subalterno 32
 - mappale 438

Comprendente capannone (mappale 323 subalterno 14) con annessa

una porzione di corte posta verso nord-ovest e una porzione di corte posta verso sud-est (identificate con il mappale 112 subalterno 32) oltre ad altra porzione di area urbana identificata dal mappale 438; le aree libere sono vincolate ai fini dell'attribuzione degli standards urbanistici a spazio di manovra, parcheggio e verde privato nelle quantità e posizione così come indicato sulla tavola 3 parte integrante della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010 (Vedi stralcio allegato n. 10).

IMMOBILE 3bis - censito al NCEU al foglio 110 particelle:

- mappale 323 subalterno 13
- mappale 112 subalterno 31
- mappale 437
- mappale 439

Comprendente capannone (mappale 323 subalterno 13) con annessa una porzione di corte posta verso nord-ovest e una porzione di corte posta verso sud-est (identificate con il mappale 112 subalterno 31) oltre ad altre due porzioni di area urbana identificate dai mappali 437 e 439; le aree libere sono vincolate ai fini dell'attribuzione degli standards urbanistici a spazio di manovra, parcheggio e verde privato nelle quantità e posizione così come indicato sulla tavola 3 parte integrante della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010 (Vedi stralcio allegato n. 10).

IMMOBILE 3C - censito al NCEU al foglio 110 mappale 436

Consistente in terreno libero edificabile ad uso industriale artigianale.

Il lotto comprende porzione di mq 91 e porzione di mq 34 asservite ai fini dell'attribuzione degli standards urbanistici ad uso spazio di manovra e parcheggio a favore degli immobili identificati dai nn. 7 – 8 e 9 sulla tavola 3 parte integrante della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010 (Vedi stralcio allegato n. 10).

I suddetti immobili nn 7 – 8 e 9 sono identificati al NCEU rispettivamente con i subalterni nn 8, 9 e 10 del mappale 323.

Riguardo alla superfici permeabili dell'intero compendio immobiliare, si precisa che i lotti che si andranno in seguito a formare si dovranno fare carico di una quantità di superficie permeabile pari a quella rappresentata con la puntinatura sulla tavola 6 parte integrante della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010 (Allegato 10bis)

Dalla lettura delle superfici delle corti dichiarate sui grafici di progetto sono emerse alcune lievi differenze con le superfici derivate dai dati catastali e rilievi tacheometrici, che comunque rientrano nelle tolleranze consentite.

Dati catastali – Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio.

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

NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) (Allegato n. 2a).

- **IMMOBILE 3A** - foglio 110 mappale 323 subalterno 14, mappale 112 subalterno 32, mappale 438 (Graffati in unica unità) categoria D1, rendita catastale € 8.720,00; L'unità è identificata da elaborato planimetrico e planimetria catastale di cui alla denuncia di variazione n. MS0050787 del 07/04/2011 (allegati nn. 3b e 4)

- **IMMOBILE 3bis** - foglio 110 mappale 323 subalterno 13, mappale 112 subalterno 31, mappale 437 e mappale 439 (Graffati in unica unità) categoria D8, rendita catastale € 7.736,00; L'unità è identificata da elaborato planimetrico e planimetria catastale di cui alla denuncia di variazione n. MS0050787 del 07/04/2011 (allegati nn. 3b e 5)

- **IMMOBILE 3C** - foglio 110 mappale 436 , area urbana di mq 3056
Il terreno è identificato da mappa catastale (Allegato n. 1) e da elaborato planimetrico di cui alla denuncia di variazione n. MS0050787 del 07/04/2011 (allegato n. 3b)

NCT (Nuovo Catasto Terreni) .

Al NCT parte delle particelle risultano così censite al foglio 110 (Allegato 2b, 2c, 2d, 2e):

- mappale 436, ente urbano di mq 3056
- mappale 437, ente urbano di mq 148
- mappale 438, ente urbano di mq 359
- mappale 439, ente urbano di mq 196

La nuova situazione planimetrica è stata originata da tipo di frazionamento protocollo 2011/38177 del 14/03/2011.

Si precisa che la creazione della nuova area urbana derivata da frazionamento non è stata possibile identificarla con il solo elaborato planimetrico, in quanto, come chiarisce la circolare n. 4 del 29.10.2009 - Prot. n.° 57354 Dell'Agenzia del Territorio, l'area urbana derivata da frazionamento deve essere necessariamente rappresentata sulla mappa catastale, quindi originata da tipo di frazionamento e non da elaborato planimetrico.

CIRCOLARE n. 4 del 29.10.2009 - Prot. n.° 57354 Dell'Agenzia del Territorio

L'area urbana, a differenza delle porzioni immobiliari non censibili, rappresenta un bene autonomamente iscritto in catasto, senza alcuna correlazione con altre unità immobiliari, e quindi costituisce, in sostanza, essa stessa un lotto che occorre opportunamente rappresentare direttamente nella mappa catastale. Tale modalità di rappresentazione nasce, tra l'altro, dall'esigenza che la

configurazione e la consistenza siano garantite con lo stesso livello di attenzione assicurato per le particelle dei terreni, considerato che le aree urbane risultano frequentemente oggetto di compravendita. Pertanto, nella predisposizione del Tipo Mappale, per le aree scoperte che si volessero censire come aree urbane (F/I), occorre procedere alla costituzione di specifici lotti autonomi.

Lo stesso orientamento deve essere tenuto presente nell'ambito di frazionamento di aree facenti parte di un lotto edificato già censito. Qualora, alla porzione immobiliare derivata, si voglia attribuire la categoria F/I (area urbana), è necessario procedere alla predisposizione di un Tipo di Frazionamento, che oltre ad individuare l'area urbana, ridefinisca il lotto originario, cui devono seguire le correlate variazioni al Catasto Edilizio Urbano.

PIANO DI CARATTERIZZAZIONE

Aggiornamento sul piano di caratterizzazione che al momento della redazione della prima perizia CTU, nel maggio dell'anno 2009, era ancora in itinere ed in fase di completamento.

Il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, con lettera 9886/TRI/D del 23/04/2010 trasmette il Decreto Direttoriale concernente il provvedimento finale di adozione, delle determinazioni conclusive della Conferenza di Servizi Decisoria del 16/4/2010, unitamente al verbale della conferenza stessa con il quale si delibera che "l'area di proprietà del Compendio Industriale ad uso Manifatturiero, sita in Via Bordigona a Massa è **restituibile agli usi legittimi**" (Allegato n. 13).

Con nota prot 4903 del 1/02/2010 del Dirigente settore 11 – Tutela Ambientale e Politiche Energetiche del Comune di Massa, con cui si rappresenta che il Ministero Dell'ambiente in sede di Conferenza di Servizi, svoltasi in data 22/01/2010, ha ritenuto che l'area in questione, pur essendo ubicata all'interno del Sito di Interesse Nazionale di Massa Carrara, sia restituibile agli usi legittimi sulla base dei risultati emersi dalla caratterizzazione dei suoli e dell'acqua di falda

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Con gli aggiornamenti conseguenti alle avvenute variazioni.

Si tenga presente che la descrizione degli immobili sotto riportata è comunque sintetica; per maggiori dettagli si veda anche la relazione CTU redatta sempre dal sottoscritto e depositata presso la Cancelleria Fallimenti in data 27/05/2009

Descrizione del compendio immobiliare

Gli immobili oggetto di perizia, di proprietà della società [REDACTED] consistono in porzioni di capannone industriale e terreni situati nel Comune di Massa Via Dorsale all'interno del perimetro della Zona Industriale Apuana (Allegato n. 1).

La zona è caratterizzata dalla prevalenza di complessi industriali di dimensione medio-piccola, oltre ad edifici a destinazione direzionale o commerciale.

La località e' servita da buona viabilità comunale; il vicino casello autostradale, il Porto commerciale di Marina di Carrara e la ferrovia assicurano dei favorevoli collegamenti nazionali ed internazionali.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima è un'area di complessivi mq 25.124 compresa tra la Via Dorsale posta verso mare e la Via Bordigona situata a monte; all'interno del lotto vi sono due fabbricati principali, una cabina elettrica ed altri manufatti di minori dimensioni.

L'area scoperta è così utilizzata: viabilità che distribuisce le diverse unità, spazio di manovra, verde privato, parcheggio, piazzali asserviti ai capannoni o aree attualmente libere con potenzialità edificatoria.

Le porzioni di capannone da valutare fanno parte dell'edificio di forma rettangolare allungata, catastalmente individuato dal mappale 323 del foglio 110, disposto in direzione mare-monti e formato da più unità poste in aderenza su due lati.

Gli accessi alle unità all'interno dell'area avvengono da due strade interne al lotto di proprietà privata e gravate da diritto di passo; la prima attraversa tutta l'area e collega Via Dorsale a Via Bordigona, mentre l'altra, con accesso da Via Bordigona, corre un lungo tratto del confine sud-est a servire le unità disposte lungo la medesima.

Descrizione del capannone - Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di valutazione, mappale 323, è un capannone industriale in struttura prefabbricata formato da:

- pilastri in cemento armato precompresso
- pannelli di tamponamento prefabbricati in cemento
- struttura di copertura formata da travi prefabbricate a doppia pendenza di forma triangolare ed arcarecci anch'essi prefabbricati in cemento armato;
- manto di copertura in lastre di cemento amianto alternate ad altre traslucide che assicurano una luce zenitale all'interno degli spazi;
- la struttura di fondazione si presuma sia in plinti o travi in cemento armato gettato in opera;
- la pavimentazione è in cemento tipo industriale;
- i portoni di accesso alle unità sono formati da ante scorrevoli in ferro mentre le finestre o luci vetrate con struttura in ferro; gli infissi del corpo uffici saranno descritti in seguito.

Il capannone è di tipo medio-economico con rifiniture non di pregio; lo stato di manutenzione nel suo insieme può essere definito mediocre.

Il manto di copertura in cemento amianto dovrà prevedere gli interventi di bonifica o manutenzione previsti dalla normativa in materia: rimozione degli elementi, l'incapsulamento o il confinamento degli stessi secondo i parametri di legge.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IN PERIZIA

IMMOBILE 3A -NCEU foglio 112 mappale 323 subalterno 14, mappale 112 subalterno 32, mappale 438 (Graffati in unica unità)

Porzione di capannone industriale ad uso magazzino-laboratorio con inglobato all'interno corpo uffici su due piani (mapp. 323 sub 14), con annessa corte adiacente situata a nord-ovest, corte adiacente verso sud-est (mapp 112 sub 32) ed altra corte contigua alla precedente (Mapp. 438) (allegati nn. 3b e 4).

Il bene comprende un grande vano dotato di piccolo wc attualmente utilizzato quale deposito merci, di altezza interna media di ml 5,90 e corpo uffici così suddiviso:

Piano terra - hall di ingresso, ufficio, magazzino, archivio, spogliatoio uomini e spogliatoio donne entrambi dotati di doccia e wc, disimpegno, scale di collegamento con il piano superiore;

Piano primo - n. 4 vani adibiti ad ufficio, sala riunioni, n. 2 wc, disimpegno e scale-

Il corpo uffici ha struttura in cemento armato indipendente, tamponature esterne in mattoni e le seguenti finiture:

- tramezzature interne in cartongesso
- porte interne in legno tamburato
- pavimenti prevalenti in linoleum
- soffitto del piano terra rifinito ad intonaco, soffitto del piano primo controsoffittato da pannelli

fonoassorbenti

- rivestimento dei bagni in prevalenza di piastrelle in ceramica
- Impianto elettrico sottotraccia, impianto idraulico, impianto riscaldamento formato pompa di calore e corpi radianti costituiti da convettori, integrato con caldaia elettrica che alimenta radiatori.
- Infissi esterni comprendono lucernai installati sulla copertura e vetrata continua da terra a cielo sui due lati liberi dell'edificio, formata da vetri traslucidi di colore scuro con struttura in alluminio.

Le finiture interne del corpo uffici sono del tipo medio-economico e lo stato di manutenzione è sufficiente.

La corte esterna, posta verso Carrara, catastalmente individuata dal mappale 112 subalterno 32, è destinata in parte a parcheggio privato ed in parte è occupata dalla strada di attraversamento di ml 7,50 gravata diritto di passo a favore dell'intero complesso industriale, come meglio specificato nell'atto Notaio Antonio Polacci del 14/12/1988 rep. N. 14675, trascritto il 5/1/1989 al n. 85 di particolare; su detta strada vi è la facoltà di poter interrare tubi e cavi per acquedotto, ENEL, telefono, fognatura ed utenze in genere; la stessa risulta gravata anche di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL della larghezza di ml 1 per l'attraversamento di cavi interrati di media e bassa tensione di adduzione e di uscita per la cabina elettrica insistente sul mappale 327 del foglio 110, come meglio risulta dall'atto di costituzione di servitù di elettrodotto Notaio Polacci del 18/12/1989 rep n. 1989, trascritto il 15/01/1990 al n. 353 di part.

La corte esterna posta verso Viareggio, sempre individuata dal mappale 112 subalterno 32, è larga ml 5 e si estende per tutto il fronte della porzione di capannone; sopra vi è stata installata una tettoia abusiva (si prevede la demolizione della stessa, quindi si esclude dalla valutazione); l'altra porzione di corte, contigua alla precedente, è individuata dal mappale 438,

I terreni liberi al fine dello soddisfacimento degli standards urbanistici sono destinati a verde privato, spazio di manovra e parcheggio, nelle quantità e posizione così come indicato sulla tavola 3 parte integrante della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010 (Vedi stralcio allegato n. 10).

L'utilizzo del parcheggio di mq 79 posto all'interno del mappale 438 nonché l'accesso al lotto dalla strada comune che corre lungo il confine lato Viareggio è assicurato da una servitù di passo, della larghezza di metri 4

che grava su parte del terreno di cui al lotto n. 3 censito al NCEU al foglio 110 mappale 436;

IMMOBILE 3bis –NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 13, mappale 112 subalterno 31, mappale 439 e mappale 437 (Graffati in unica unità)

Porzione di capannone industriale ad uso artigianale con corpo uffici interno su due piani (mapp. 323 sub. 13), comprendente due piccole corti esterne poste sui due lati liberi (mapp. 112 sub 31), corte contigua (mapp. 439) ed altra corte distaccata (mapp. 437) (allegati nn. 3b e 5) .

Il bene comprende al suo interno due grandi vani attualmente utilizzati a magazzino; il corpo uffici è così suddiviso:

Piano terra – magazzino, spogliatoio, n. 2 docce, n. 2 wc ed antibagno;

Piano primo – Ufficio, archivio e wc.

Il corpo uffici presenta le seguenti finiture

- porte interne in legno tamburato
- pavimenti in piastrelle di ceramica
- soffitto rifinito ad intonaco,
- rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramica
- Impianto elettrico sottotraccia, impianto idraulico, impianto riscaldamento assente
- Infissi esterni in alluminio protetti da griglia metallica.

Le finiture interne del corpo uffici sono del tipo economico e lo stato di manutenzione è scarso.

L'area esterna, posta verso Carrara, catastalmente individuata dal mappale 112 subalterno 31, è destinata in parte a parcheggio privato ed in parte è occupata dalla strada di attraversamento di ml 7,50 gravata diritto di passo a favore dell'intero complesso industriale, come meglio specificato nell'atto Notaio Antonio Polacci del 14/12/1988 rep. N. 14675, trascritto il 5/1/1989 al n. 85 di particolare;

su detta strada vi è la facoltà di poter interrare tubi e cavi per acquedotto, ENEL, telefono, fognatura ed

utenze in genere; la stessa risulta gravata anche di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL della larghezza di ml 1 per l'attraversamento di cavi interrati di media e bassa tensione di adduzione e di uscita per la cabina elettrica insistente sul mappale 327 del foglio 110, come meglio risulta dall'atto di costituzione di servitù di elettrodotto Notaio Polacci del 18/12/1989 rep n. 1989, trascritto il 15/01/1990 al n. 353 di part.

La corte individuata sempre sotto parte del mappale 112 subalterno 31, posta verso Viareggio, è una striscia di terreno che corre lungo tutto il lato esterno dell'unità ed in aderenza all'altra striscia di corte individuata dal mappale 439. L'altra porzione di terreno, individuata dal mappale 437, è situata lungo il confine sud-est del compendio immobiliare e fa parte della strada di accesso comune ai lotti di proprietà di terzi, quindi gravata da servitù di passo

IMMOBILE 3C – Terreno edificabile a vocazione industriale, destinato secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana "zona per Industrie Manifatturiere in Genere"

Il terreno è ubicato al centro del compendio immobiliare descritto sopra, frapposto tra il capannone individuato dal mappale 323 ed il confine lato Viareggio (allegati nn. 1 e 3b) .

Il terreno gode della servitù di passo carrabile di ml 6 per accedere e recedere da Via Bordigona, nonché di interrare tubazioni e quant'altro ad uso civile lungo tutti il lato Viareggio dei lotti contraddistinti dai subalterni nn. 26 e 27 del mappale 112; a sua volta il terreno è gravato di analoghe servitù a favore del terreno contraddistinto dai mappali 112 sub 29 e 325, come meglio descritto sull'atto di provenienza notaio Dalle Luche del 17/12/2002 rep. 55090.

Il lotto è accessibile da Via Bordigona dalla strada privata che corre lungo il confine e che attraversa, in forza di diritto di passo, i terreni.

Il terreno è pianeggiante, per la quasi totalità asfaltato, anche se il manto non è in buono stato

La superficie catastale è di mq 3056.

Per effetto della Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP" n. 20076 del 08/08/2008 il terreno è in parte asservito circa l'uso di alcune porzioni e per parte della propria potenzialità edificatoria ad alcune delle unità immobiliari presenti nel compendio immobiliare.

In particolare una porzione del lotto di mq 91 ed altra porzione di mq 34, sono gravati da vincolo di asservimento al fine del soddisfacimento degli standards urbanistici e con diritto di uso e parcheggio a favore delle unità di proprietà di terzi contraddistinte al NCEU al foglio 110 mappale 323 subalterni 8, 9 e 10, così come meglio indicato sull'allegato 10 della perizia che rappresenta integralmente la tavola 3 della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010.

Si costituisce servitù di passo a piedi e con autoveicoli, della larghezza di mt 4, a favore dell'immobile di cui al precedente lotto 1 censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 14, mappale 112 subalterno 32, mappale 438 (Graffati).

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Di seguito si procede alla formazione dei lotti di vendita aggiornati sulla base degli intervenuti frazionamenti e variazioni catastali sopra descritte.

In considerazione le caratteristiche dei beni, valutate le variazioni di carattere urbanistico, edilizio e catastale, il C.T.U. consiglia di porre in vendita gli immobili in tre lotti separati così identificati.

Lotto n. 1 - porzione di capannone industriale, comprendente

all'interno uffici distribuiti su due livelli, con annessa corte adiacente situata a nord-ovest, corte adiacente verso sud-est ed altra corte contigua alla precedente, il tutto censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 14, mappale 112 subalterno 32, mappale 438 (Graffati in unica unità) categoria D1, rendita catastale € 8.720,00; è compreso il diritto di passo a piedi e con autoveicoli di larghezza di ml 4,00 che grava su parte del terreno di cui al lotto n. 3 censito al NCEU al foglio 110 mappale 436; la porzione di corte esclusiva, posta verso nord-ovest, catastalmente individuata sotto parte del mappale 112 subalterno 32, per una larghezza di ml 7,5 a partire dal confine, è occupata dalla strada di attraversamento ed è gravata diritto di passo a favore dell'intero complesso industriale.

Lotto n. 2 - porzione di capannone industriale, comprendente all'interno corpo servizi-uffici distribuito su due livelli, con annessa corte adiacente situata a nord-ovest, corte adiacente verso sud-est, corte contigua alla precedente ed altra corte esclusiva situata lungo il confine sud-est del compendio immobiliare e facente parte della strada di accesso comune ai lotti di proprietà di terzi, il tutto censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 13, mappale 112 subalterno 31, mappale 437 e mappale 439 (Graffati in unica unità) categoria D1, rendita catastale € 7.736,00; la porzione di corte esclusiva, posta verso nord-ovest, catastalmente individuata sotto parete del mappale 112 subalterno 31, per una larghezza di ml 7,5 a partire dal confine, è occupata dalla strada di attraversamento ed è gravata diritto di passo a favore dell'intero complesso industriale.

Lotto n. 3 – lotto di terreno edificabile destinato secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana a “zona per Industrie Manifatturiere in Genere”, censito al NCEU al foglio 110 mappale 436, categoria area urbana, consistenza mq 3056; si precisa che una porzione del lotto di mq 91 ed altra porzione di mq 34, sono gravati da vincolo di asservimento al fine del soddisfacimento degli standards urbanistici e con diritto di uso e parcheggio a favore delle unità di proprietà di terzi contraddistinte al NCEU al foglio 110 mappale 323 subalterni 8, 9 e 10, così come meglio indicato sull'allegato 10 della perizia che rappresenta integralmente la tavola 3 della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010; la striscia di terreno situata lungo il confine verso sud-est, con vincolo urbanistico a spazio di manovra, per una larghezza di metri 6, è gravata da servitù di passo carrabile a favore di terzi con possibilità di interrare tubazioni e quant'altro ad uso civile; inoltre si costituisce servitù di passo a piedi e con autoveicoli, della larghezza di mt 4, a favore dell'immobile di cui al precedente lotto 1 censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 14, mappale

112 subalterno 32, mappale 438 (Graffati).

VALUTAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

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 delle unità 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.

Valutazioni dei lotti di vendita

Lotto n. 1 - porzione di capannone industriale, comprendente all'interno uffici distribuiti su due livelli, con annessa corte adiacente situata a nord-ovest, corte adiacente verso sud-est ed altra corte contigua alla precedente, il tutto censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 14, mappale 112 subalterno 32, mappale 438 (Graffati in unica unità)

Valore del bene di cui al lotto n. 1

PARAM	Plano	DESCRIZIONE	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup.lorda	T	Magazzino	mq 608,00	x € 700,00	= € 425.600,00
Sup.lorda	T	Uffici	mq 154,00	x € 950,00	= € 146.300,00
Sup.lorda	1	Uffici	mq 154,00	x € 950,00	= € 146.300,00
Superficie		Corte-parcheggio	mq 141,50	x € 70,00	= € 9.905,00
Superficie		Corte-strada comune	mq 189,35	x € 30,00	= € 5.680,50
Superficie		Corte verso Viareggio	mq 126,00	x € 70,00	= € 8.820,00
Superficie		Corte mappale 438	mq 359,00	x € 70,00	= € 25.130,00
VALORE TOTALE DEL BENE					€ 767.735,50

Lotto n. 2 - porzione di capannone industriale, comprendente all'interno corpo servizi-uffici distribuito su due livelli, con annessa corte adiacente situata a nord-ovest, corte adiacente verso sud-est, corte contigua alla precedente ed altra corte

esclusiva situata lungo il confine sud-est del compendio immobiliare e facente parte della strada di accesso comune ai lotti di proprietà di terzi, il tutto censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 13, mappale 112 subalterno 31, mappale 439 e mappale 437 (Graffati in unica unità)

Valore del bene di cui al lotto n. 2

PARAM	Piano	DESCRIZIONE	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup.lorda	T	Magazzino	mq 1.032,00	x € 700,00 =	€ 722.400,00
Sup.lorda	T	Uffici	mq 37,00	x € 800,00 =	€ 29.600,00
Sup.lorda	1	Uffici	mq 37,00	x € 800,00 =	€ 29.600,00
Superficie		Corte-parcheggio privato	mq 308,10	x € 70,00 =	€ 21.567,00
Superficie		Corte esclus lato Viareggio	mq 177,50	x € 70,00 =	€ 12.425,00
Superficie		Corte-strada comune	mq 263,25	x € 30,00 =	€ 7.897,50
Superficie		Corte esclus lato Viareggio	mq 177,50	x € 60,00 =	€ 10.650,00
Superficie		Corte mappale 439	mq 196,00	x € 60,00 =	€ 11.760,00
Superficie		Corte mapp 437 - strada comune	mq 148,00	x € 20,00 =	€ 2.960,00
VALORE TOTALE DEL BENE					€ 848.859,50

Lotto n. 3 – lotto di terreno edificabile destinato secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana a “zona per Industrie Manifatturiere in Genere”, censito al NCEU al foglio 110 mappale 436

Valore del bene di cui al lotto n. 3

PARAM	DESCRIZIONE	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno libero	mq 2.675,00	x € 180,00 =	€ 481.500,00
Superficie	Terreno asservito al mapp 323 sub 8-9-10	mq 91,00	x € 30,00 =	€ 2.730,00
Superficie	Terreno asservito al mapp 323 sub 8-9-11	mq 34,00	x € 30,00 =	€ 1.020,00
Superficie	Terreno occupato da strada comune	mq 256,00	x € 140,00 =	€ 35.840,00
VALORE TOTALE DEL BENE				€ 521.090,00

Valore complessivo dei beni stimati

Bene immobile	Con certificato di integrità ambientale
LOTTO N. 1 Capannone	€ 767.735,50
LOTTO N. 2 Capannone	€ 848.859,50
LOTTO N. 3 Terreno	€ 521.090,00
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI,	€ 2.137.685,00

* * * * *

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