

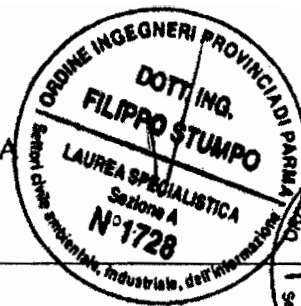
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



TRIBUNALE DI MASSA

FALLIMENTO

IN BREVE

(REG. FALL. N. 25/2016)

PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO PRODUTTIVO SITO IN MASSA (MS), TRA VIA CATAGNINA, VIA DEGLI OLIVETI, VIA ACQUALE E VIA TINELLI

1) PREMESSA

I sottoscritti Dott. Ing. Filippo Stumpo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n. 1728 Sezione A, e Dott. Ing. Gian Maria Fornari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n. 2190 Sezione A, hanno redatto la presente perizia estimativa per conto del Fallimento

del Tribunale di Massa (Reg. Fall. n. 25/2016), a seguito dell'incarico ricevuto dai Curatori Dott. Cesare Lattanzi e Dott. Francesco Isoppi, dei sopralluoghi effettuati presso il complesso immobiliare oggetto di stima, delle ricerche svolte presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché presso il Comune di Massa (MS).

Si sottolinea che la presente perizia estimativa ipotizza per il bene valutato: l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico, idraulico ed ecologico-ambientale; la regolarità delle strutture portanti e degli impianti tecnologici; il soddisfacimento (ove necessario) delle vigenti normative in materia di acustica, di risparmio energetico, di prevenzione incendi, di requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche e di rispetto delle distanze dai confini (la cui esatta individuazione

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



è demandata ad un rilievo strumentale eseguito da tecnico specialista).

Si precisa infine che la presente perizia estimativa esclude tutti gli eventuali arredi, materiali, attrezzature e/o macchinari autonomi rispetto al cespite.

* * * * *

2) DESCRIZIONE

2.a) Ubicazione

Il complesso immobiliare ad uso produttivo oggetto della presente perizia estimativa (di seguito semplicemente indicato come "complesso immobiliare") è sito nella prima periferia della città di Massa (MS), all'interno della Zona Industriale Apuana, tra via Catagnina, via Degli Olivetti, via Acquale e via Tinelli, ad una distanza di 2 km circa dal centro cittadino, di 4 km circa dal litorale di Marina di Massa e di 2 km circa dal casello dell'autostrada A12 Genova - Rosignano.

Gli accessi al complesso immobiliare, che risulta quasi interamente recintato, sono costituiti da:

- un ingresso principale, adatto anche per automezzi di grandi dimensioni, posto in fronte a via Catagnina;
- 3 ingressi secondari ma carrabili, posti anch'essi in fronte a via Catagnina;
- un ingresso secondario ma carrabile, posto in fronte a via Acquale;
- 2 ingressi secondari e pedonali, posti in fronte a via Degli Olivetti.

2.b) Composizione attuale

Il complesso immobiliare, conosciuto anche come "Area Ex Olivetti-Synthesis" o "Stabilimento Olivetti di Massa", è composto da un'area industriale recintata, da vari fabbricati e manufatti entrostanti, nonché da alcune aree pertinenziali limitrofe ma esterne alla recinzione, per una superficie catastale totale pari a 91.598 m².

Il complesso immobiliare è stato edificato in fasi successive a partire dalla prima metà del secolo scorso ed era adibito alla produzione di mobili ed attrezzature per ufficio.

Attualmente il complesso immobiliare risulta per la maggior parte dismesso ed in stato di

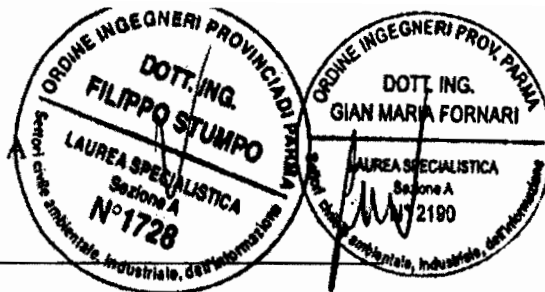
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



abbandono, con necessità di una globale riqualificazione per poter essere nuovamente fruibile, pur essendo già interessato da un Piano di Lottizzazione Convenzionato che ne prevede una riconfigurazione generale e la suddivisione in 48 lotti artigianali vendibili separatamente, i cui lavori sono stati però solo iniziati.

Il nucleo principale dei fabbricati è formato da un vetusto edificio industriale di notevoli dimensioni, posto al centro del complesso immobiliare e denominato "monoblocco", che risulta tutelato e classificato come "edificio di interesse significativo" nel Regolamento Urbanistico Comunale (insieme ad un'altra costruzione rappresentata nella relativa cartografia ma non più esistente).

Il "monoblocco", che si sviluppa essenzialmente su 2 livelli (terreno e seminterrato, oltre a una piccola porzione nell'angolo nord-ovest dotata di piano primo ed a cunicoli/gallerie interrati), presenta struttura principale in cemento armato ed è stato oggetto di rimozioni e demolizioni; in particolare sono oggi mancanti: parti delle coperture, gran parte delle suddivisioni interne, la quasi totalità degli impianti, degli infissi e dei serramenti.

Nell'angolo nord-est dell'area industriale, verso via Acquale, insistono 2 adiacenti capannoni con tettoie metalliche attigue, identificati (previo ampliamento) come Lotti 3a-3b-3c-3d nel Piano di Lottizzazione Convenzionato.

Tali 2 adiacenti capannoni presentano entrambi struttura in cemento armato, pur risalendo ad epoche diverse (quello più recente è dotato di copertura a falde inclinate, mentre quello più vecchio è dotato di copertura a volta).

Sul lato sud dell'area industriale, in fronte a via Catagnina ed ai lati dell'ingresso principale, insistono 2 fabbricati di recente costruzione, identificati come Lotti 1a-1b e Lotti 2a-2b nel Piano di Lottizzazione Convenzionato, che risultano completati solo nelle parti strutturali in cemento armato prefabbricato, nelle coperture ed in porzioni delle tamponature esterne.

Sull'area industriale insistono altresì ulteriori fabbricati e manufatti minori tra cui:

- un'antenna radio-telefonica di recente installazione, posta nell'angolo sud-ovest, verso via Degli Oliveti ed in prossimità del fabbricato identificato come Lotti 1a-1b nel Piano di Lottizzazione Convenzionato;

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiosumpoefornari@libero.it



- una torre di accumulo posta in prossimità dell'angolo nord-est del "monoblocco";
- varie tettoie poste in prossimità del confine nord;
- un fabbricatto portineria adiacente l'ingresso principale su via Catagnina;
- muri di contenimento con adiacente tettoia, realizzati in cemento armato e di recente costruzione, posti nella parte nord-ovest (verso via Degli Oliveti) e vicino al previsto fabbricato identificato come Lotti 4a-4b nel Piano di Lottizzazione Convenzionato.

Si precisa che sull'area industriale sono presenti anche varie attrezzature, macchinari e materiali (tra cui diverse baracche prefabbricate), oltre a prodotti di scavo e di demolizione, di cui si ipotizza la rimozione e che sono quindi esclusi dalla valutazione estimativa di cui oltre.

Si sottolinea che all'interno della recinzione che delimita l'area industriale è compresa una superficie, posta nell'angolo sud-est ed identificata catastalmente con la Particella 374 di 751 m², che è stata ceduta al Comune di Massa con atto stipulato dal notaio Dott. Tommaso De Luca in data 10/04/2013, repertorio n. 17433, trascritto a Massa-Carrara in data 29/04/2013, con Reg. Part. n. 2419 (in ottemperanza alla convenzione edilizia relativa al Piano di Lottizzazione Convenzionato).

Annesse al complesso immobiliare sussistono poi alcune aree pertinenziali, limitrofe ma esterne alla recinzione che lo delimita quasi interamente, identificate catastalmente come segue:

- Particella 95, posta di rimpetto all'ingresso secondario dell'area industriale ubicato in fronte a via Acquale (ma sull'altro lato della stessa), che si presenta in parte adibita a strada/viabilità ed in parte adibita a verde incolto recintato (non accessibile);
- Particella 96, posta in prosecuzione dell'ingresso secondario dell'area industriale ubicato in fronte a via Acquale, che si presenta adibita a strada/viabilità;
- Particella 172 e Particella 173, poste di rimpetto al lato est dell'area industriale (ma sull'altro lato di via Tinelli), che si presentano adibite a verde incolto;
- Particella 424, posta in adiacenza all'angolo sud-ovest dell'area industriale (in cui era precedentemente inclusa), che oggi si presenta adibita a rotatoria/viabilità tra via Catagnina e via Degli Oliveti.

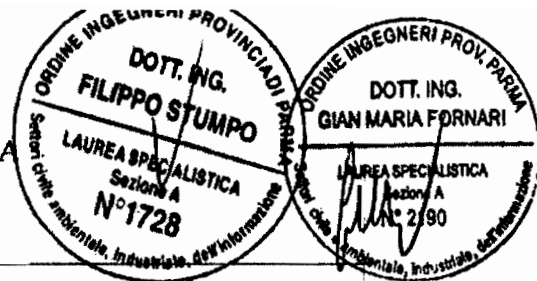
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



- “taglieranno” internamente in direzione mare-monti), verrà suddiviso al piano terreno in 4 settori a loro volta frazionati in 38 unità, ovvero i Lotti 5a-5b-5c-5d, 6a-6b-6c, 7a-7b-7c, 8a-8b, 9a-9b, 10, 11, 12a-12b-12c, 13a-13b-13c-13d, 14, 15, 16, 17, 18a-18b-18c, 19a-19b, 20a-20b, 21, 22a-22b-22c; mentre al piano seminterrato è progettata una zona per attività direzionale ed una zona per attrezzature/servizi comuni (quali mensa, asilo nido, scuola materna, ect.) a servizio delle aziende del comparto, oltre a magazzini o vani tecnici nelle zone più interne;
- la ristrutturazione con ampliamento dei 2 adiacenti capannoni con tettoie metalliche attigue, ubicati nell'angolo nord-est dell'area industriale (verso via Acquale), identificati come Lotti 3a-3b-3c-3d;
 - la realizzazione di nuova viabilità interna, parcheggi, spazi di manovra e spazi verdi;
 - la realizzazione di 3 distinti ingressi comuni (adeguando i 2 esistenti su via Acquale e su via Catagnina, nonché aprendone uno nuovo su via Degli Oliveti), oltre ad alcuni ingressi privati per i lotti prospicienti via Tinelli;
 - la realizzazione di nuove reti tecnologiche;
 - la demolizione/rimozione dei fabbricati e manufatti ancora presenti sull'area industriale ma non considerati nel progetto (tra cui la torre di accumulo posta in prossimità dell'angolo nord-est del “monoblocco”, varie tettoie ed il fabbricatello portineria adiacente l'ingresso principale su via Catagnina).
- I lavori inerenti il Piano di Lottizzazione Convenzionato sono stati solo iniziati ed attualmente risultano essenzialmente compiute le seguenti opere:
- predisposizione del cantiere nella zona in prossimità dell'ingresso principale;
 - rimozioni e demolizioni nel “monoblocco”, in particolare sono oggi mancanti: parti delle coperture; gran parte delle suddivisioni interne; la quasi totalità degli impianti, degli infissi e dei serramenti;
 - realizzazione dei muri di contenimento in cemento armato con adiacente tettoia, posti nella parte nord-ovest dell'area industriale (verso via Degli Oliveti) e vicino al previsto fabbricato identificato come Lotti 4a-4b;
 - realizzazione delle parti strutturali in cemento armato prefabbricato, delle coperture e di

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



Pur ribadendo (come già esposto in premessa) che la presente perizia estimativa ipotizza per il bene valutato l'assenza di problemi o anomalie di tipo chimico ed ecologico-ambientale, considerato anche che l'area è stata restituita agli usi legittimi con Decreto Direttoriale del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 18/05/2007 con Prot. n. 3623 (riprodotto in allegato), si rileva comunque che nel complesso immobiliare sono ancora visibili porzioni di coperture in fibrocemento contenente probabilmente amianto.

Si evidenzia che la recinzione dell'area industriale si presenta deteriorata o rotta in vari punti.

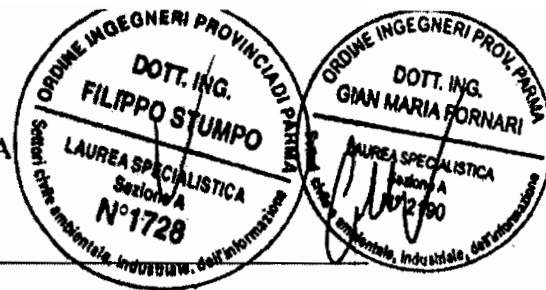
Si segnala infine che alcune parti del complesso immobiliare non soddisfano palesemente la vigente normativa in materia di sicurezza e sarà quindi opportuno il loro adeguamento.

2.c) Piano di Lottizzazione Convenzionato

Il Piano di Lottizzazione Convenzionato che interessa il complesso immobiliare è stato approvato con delibera n. 63 del Consiglio Comunale di Massa in data 29/06/2009, a cui è seguita una prima variante approvata con delibera n. 4 del Consiglio Comunale di Massa in data 17/01/2013, nonché una seconda ed ultima variante approvata con delibera n. 42 del Consiglio Comunale di Massa in data 16/06/2015, che ha reso possibile frazionare l'edificio principale, denominato "monoblocco", fino ad un massimo di 50 unità immobiliari (con superficie minima di 275 m²).

Tale Piano di Lottizzazione Convenzionato, che prevede una riconfigurazione generale del complesso e la suddivisione in 48 lotti artigianali vendibili separatamente, contempla sostanzialmente (anche previo un globale riordino altimetrico):

- la realizzazione (oggi completamento) di 2 nuovi fabbricati ubicati sul lato sud dell'area industriale, in fronte a via Catagnina ed ai lati dell'ingresso principale, identificati come Lotti 1a-1b e Lotti 2a-2b;
- la realizzazione di un nuovo fabbricato nella parte nord-ovest dell'area industriale, identificato come Lotti 4a-4b;
- la ristrutturazione del "monoblocco", che (tramite la realizzazione di 3 strade che lo



porzioni delle tamponature esterne dei 2 nuovi fabbricati ubicati sul lato sud dell'area industriale, in fronte a via Catagnina ed ai lati dell'ingresso principale, identificati come Lotti 1a-1b e Lotti 2a-2b.

Per una più completa descrizione, nonché per ulteriori dettagli sul complesso immobiliare e sul Piano di Lottizzazione Convenzionato che lo interessa, si rimanda alla fotografia aerea (nella quale l'area industriale recintata con fabbricati e manufatti entrostanti, è contornata approssimativamente in colore rosso, mentre le aree pertinenziali limitrofe ma esterne alla recinzione sono contornate approssimativamente in colore azzurro), al rilievo fotografico compiuto durante i sopralluoghi, alla documentazione catastale, alla documentazione urbanistico-edilizia ed agli atti di provenienza, riprodotti in allegato.

* * * * *

3) RIFERIMENTI CATASTALI

3.a) Censimento catastale

Il complesso immobiliare risulta censito per la maggior parte al Catasto Fabbricati e per la minor parte al Catasto Terreni del Comune di Massa (MS).

La maggior parte del complesso immobiliare (ovvero l'area industriale recintata, con fabbricati e manufatti entrostanti, più l'area pertinenziale posta in adiacenza all'angolo sud-ovest ed adibita a rotatoria/viabilità tra via Catagnina e via Degli Oliveti) è identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Massa (MS)** con i seguenti dati:

- **Foglio 90, Particella 166, Sub 2, più Particelle 375, 378, 381, 382, 384, 393, 397, 398** (tra loro graffati), Zona Cens. 1, Categoria D/7, Rendita 133.370,00 Euro, Indirizzo Via Catagnina, piano T-1-S1-S2, intestato a _____, con sede in Carrara, codice fiscale _____, proprietà per 1/1;
- **Foglio 90, Particella 392**, Categoria area urbana, Consistenza 44 m², Indirizzo Via Catagnina, piano T, intestato a _____, con sede in Carrara, codice fiscale _____, proprietà per 1/1;

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel./Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



- **Foglio 90, Particella 424**, Categoria area urbana, Consistenza 146 m², Indirizzo Via degli Oliveti snc, piano T, intestato a (_____), con sede in Carrara, codice fiscale _____ proprietà per 1/1;
- **Foglio 90, Particella 376**, Categoria area urbana, Consistenza 67 m², Indirizzo Via Catagnina, piano T, intestato a (_____), con sede in Massa, codice fiscale _____ proprietà per 1/1;
- **Foglio 90, Particella 377**, Categoria area urbana, Consistenza 269 m², Indirizzo Via Catagnina, piano T, intestato a (_____), con sede in Massa, codice fiscale _____ proprietà per 1/1;
- **Foglio 90, Particella 379**, Categoria area urbana, Consistenza 8.892 m², Indirizzo Via Catagnina, piano T, intestato a (_____), con sede in Massa, codice fiscale _____ proprietà per 1/1;
- **Foglio 90, Particella 380**, Categoria area urbana, Consistenza 183 m², Indirizzo Via Catagnina, piano T, intestato a (_____), con sede in Massa, codice fiscale _____ proprietà per 1/1;
- **Foglio 90, Particella 383**, Categoria area urbana, Consistenza 846 m², Indirizzo Via Catagnina, piano T, intestato a (_____), con sede in Massa, codice fiscale _____ proprietà per 1/1;
- **Foglio 90, Particella 385**, Categoria area urbana, Consistenza 841 m², Indirizzo Via Catagnina, piano T, intestato a (_____), con sede in Massa, codice fiscale _____ proprietà per 1/1;
- **Foglio 90, Particella 386**, Categoria area urbana, Consistenza 634 m², Indirizzo Via

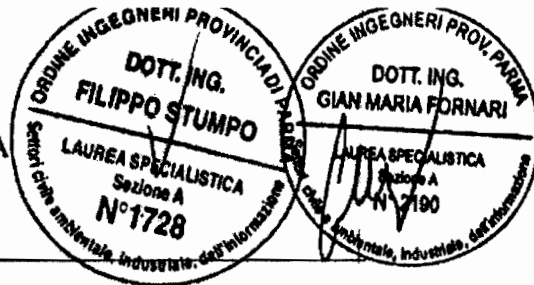
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



- Catagnina, piano T, intestato a _____
I, con sede in Massa, codice fiscale _____ proprietà per
1/1;
- Foglio 90, Particella 387, Categoria area urbana, Consistenza 159 m², Indirizzo Via
Catagnina, piano T, intestato a _____
, con sede in Massa, codice fiscale _____ proprietà per
1/1;
- Foglio 90, Particella 388, Categoria area urbana, Consistenza 187 m², Indirizzo Via
Catagnina, piano T, intestato a _____
, con sede in Massa, codice fiscale (_____ proprietà per
1/1;
- Foglio 90, Particella 389, Categoria area urbana, Consistenza 364 m², Indirizzo Via
Catagnina, piano T, intestato a _____
on sede in Massa, codice fiscale _____ proprietà per
1/1;
- Foglio 90, Particella 390, Categoria area urbana, Consistenza 186 m², Indirizzo Via
Catagnina, piano T, intestato a _____
IMPRENDITORIALI, con sede in Massa, codice fiscale _____ proprietà per
1/1;
- Foglio 90, Particella 391, Categoria area urbana, Consistenza 250 m², Indirizzo Via
Catagnina, piano T, intestato a _____
on sede in Massa, codice fiscale _____ proprietà per
1/1;
- Foglio 90, Particella 394, Categoria area urbana, Consistenza 175 m², Indirizzo Via
Catagnina, piano T, intestato a _____
con sede in Massa, codice fiscale _____ proprietà per
1/1;
- Foglio 90, Particella 395, Categoria area urbana, Consistenza 158 m², Indirizzo Via
Catagnina, piano T, intestato a _____

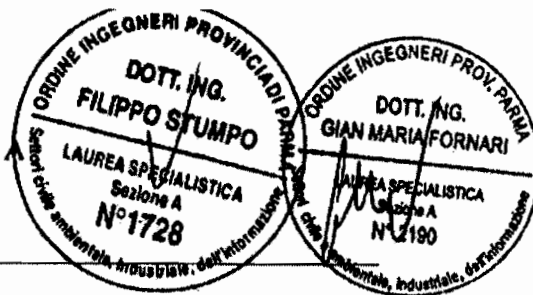
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



con sede in Massa, codice fiscale

, proprietà per

1/1;

- **Foglio 90, Particella 396**, Categoria area urbana, Consistenza 284 m², Indirizzo Via Catagnina, piano T, intestato a

I, con sede in Massa, codice fiscale

proprietà per

1/1;

- **Foglio 90, Particella 400**, Categoria area urbana, Consistenza 313 m², Indirizzo Via Catagnina, piano T, intestato a C

con sede in Massa, codice fiscale

proprietà per

1/1.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni, l'area su cui insiste la suddetta parte del complesso immobiliare risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Massa (MS) ed ivi identificata con i seguenti dati:

- Foglio 90, Particella 166, Qualità ENTE URBANO, Superficie 41.977 m²;
- Foglio 90, Particella 375, Qualità ENTE URBANO, Superficie 4.557 m²;
- Foglio 90, Particella 378, Qualità ENTE URBANO, Superficie 51 m²;
- Foglio 90, Particella 381, Qualità ENTE URBANO, Superficie 2.834 m²;
- Foglio 90, Particella 382, Qualità ENTE URBANO, Superficie 4.527 m²;
- Foglio 90, Particella 384, Qualità ENTE URBANO, Superficie 1.270 m²;
- Foglio 90, Particella 393, Qualità ENTE URBANO, Superficie 144 m²;
- Foglio 90, Particella 397, Qualità ENTE URBANO, Superficie 9.141 m²;
- Foglio 90, Particella 398, Qualità ENTE URBANO, Superficie 9.689 m²;
- Foglio 90, Particella 392, Qualità ENTE URBANO, Superficie 44 m²;
- Foglio 90, Particella 424, Qualità ENTE URBANO, Superficie 146 m²;
- Foglio 90, Particella 376, Qualità ENTE URBANO, Superficie 67 m²;
- Foglio 90, Particella 377, Qualità ENTE URBANO, Superficie 269 m²;
- Foglio 90, Particella 379, Qualità ENTE URBANO, Superficie 8.892 m²;
- Foglio 90, Particella 380, Qualità ENTE URBANO, Superficie 183 m²;
- Foglio 90, Particella 383, Qualità ENTE URBANO, Superficie 846 m²;

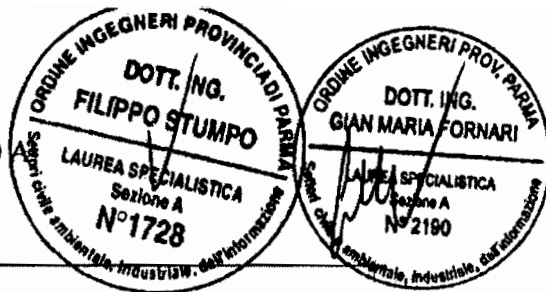
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



- Foglio 90, Particella 385, Qualità ENTE URBANO, Superficie 841 m²;
- Foglio 90, Particella 386, Qualità ENTE URBANO, Superficie 634 m²;
- Foglio 90, Particella 387, Qualità ENTE URBANO, Superficie 159 m²;
- Foglio 90, Particella 388, Qualità ENTE URBANO, Superficie 187 m²;
- Foglio 90, Particella 389, Qualità ENTE URBANO, Superficie 364 m²;
- Foglio 90, Particella 390, Qualità ENTE URBANO, Superficie 186 m²;
- Foglio 90, Particella 391, Qualità ENTE URBANO, Superficie 250 m²;
- Foglio 90, Particella 394, Qualità ENTE URBANO, Superficie 175 m²;
- Foglio 90, Particella 395, Qualità ENTE URBANO, Superficie 158 m²;
- Foglio 90, Particella 396, Qualità ENTE URBANO, Superficie 284 m²;
- Foglio 90, Particella 400, Qualità ENTE URBANO, Superficie 313 m².

La minor parte del complesso immobiliare (ovvero le restanti aree pertinenziali limitrofe ma esterne alla recinzione) è identificata al **Catasto Terreni del Comune di Massa (MS)** con i seguenti dati:

- **Foglio 90, Particella 95**, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 200 m², Reddito Dominicale 0,98 Euro, Reddito Agrario 0,46 Euro, intestato a
con sede in Carrara, codice fiscale
proprietà per 1/1;
- **Foglio 90, Particella 96**, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 190 m², Reddito Dominicale 0,93 Euro, Reddito Agrario 0,44 Euro, intestato a
con sede in Massa, codice fiscale
proprietà per 1/1;
- **Foglio 90, Particella 172**, Qualità INCOLT PROD, Classe 2, Superficie 2.580 m², Reddito Dominicale 0,40 Euro, Reddito Agrario 0,13 Euro, intestato a
con sede in Carrara, codice fiscale
proprietà per 1/1;
- **Foglio 90, Particella 173**, Qualità INCOLT PROD, Classe 2, Superficie 440 m², Reddito Dominicale 0,07 Euro, Reddito Agrario 0,02 Euro, intestato a
con sede in Carrara, codice fiscale

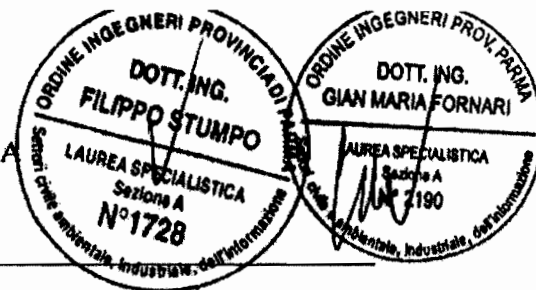
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



), proprietà per 1/1.

3.b) Regolarità catastale

Si evidenzia che sussistono difformità tra lo stato di fatto del complesso immobiliare (rilevato durante i sopralluoghi) e la relativa rappresentazione catastale (riportata nelle planimetrie, nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico), comunque eliminabili con una pratica di rettificabili e/o con opere di completamento/ripristino.

Tali difformità catastali, conseguenti anche alle modifiche intervenute con l'inizio (senza ultimazione) dei lavori inerenti il Piano di Lottizzazione Convenzionato, sono costituite essenzialmente da incongruenze inerenti fabbricati e manufatti, tra cui si segnalano in particolare:

- mancata rappresentazione dei 2 fabbricati ubicati sul lato sud dell'area industriale, in fronte a via Catagnina ed ai lati dell'ingresso principale, identificati come Lotti 1a-1b e Lotti 2a-2b nel Piano di Lottizzazione Convenzionato (di cui sono state realizzate le parti strutturali in cemento armato prefabbricato, le coperture e porzioni delle tamponature esterne);
- assenza di 2 fabbricati (demoliti) rappresentati invece nell'angolo sud-ovest dell'area industriale, in fronte a via Catagnina, ove insiste il fabbricato identificato come Lotti 1a-1b nel Piano di Lottizzazione Convenzionato;
- mancata rappresentazione dell'antenna radio-telefonica di recente installazione, posta nell'angolo sud-ovest dell'area industriale, verso via Degli Oliveti ed in prossimità del fabbricato identificato come Lotti 1a-1b nel Piano di Lottizzazione Convenzionato;
- mancata rappresentazione di una tettoia a pianta rettangolare posta sul lato nord-ovest dell'area industriale;
- mancata rappresentazione dei muri di contenimento con adiacente tettoia, realizzati in cemento armato e di recente costruzione, posti nella parte nord-ovest dell'area industriale (verso via Degli Oliveti), vicino al previsto fabbricato identificato come Lotti 4a-4b nel Piano di Lottizzazione Convenzionato;
- differenze dimensionali e di conformazione inerenti il "monoblocco" (anche dovute alle

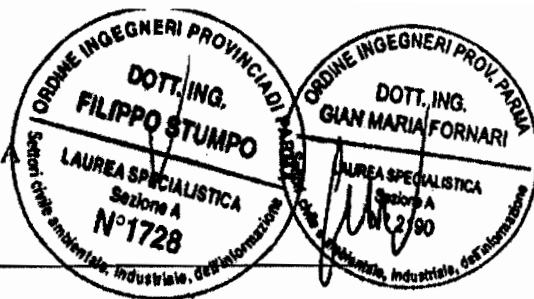
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



rimozioni e demolizioni di cui è stato oggetto).

* * * * *

4) COERENZE

Con riferimento al Foglio 90 del Catasto Terreni del Comune di Massa (MS):

- la maggior parte del complesso immobiliare (ovvero l'area industriale recintata, con fabbricati e manufatti entrostanti, più l'area pertinenziale posta in adiacenza all'angolo sud-ovest ed adibita a rotatoria/viabilità tra via Catagnina e via Degli Oliveti) confina complessivamente con (partendo da nord ed in senso orario): Particella 296, Particella 67, Particella 68, Particella 349, Particella 310, Particella 94, Particella 96 (area pertinenziale stessa proprietà), Particella 132, Particella 303, Particella 147, fosso/canale/corso d'acqua, Particella 153, Particella 335, via Tinelli, Particella 374, via Catagnina, Via Degli Oliveti;
- l'area pertinenziale identificata con la Particella 95, confina con (partendo da nord ed in senso orario): Particella 425, Particella 99, Particella 100, via Acquale, Particella 93;
- l'area pertinenziale identificata con la Particella 96, confina con (partendo da nord ed in senso orario): via Acquale, Particella 132, Particella 398 (area industriale recintata stessa proprietà), Particella 396 (area industriale recintata stessa proprietà), Particella 379 (area industriale recintata stessa proprietà), Particella 94;
- le aree pertinenziali identificate con la Particella 172 e con la Particella 173, confinano complessivamente con (partendo da nord ed in senso orario): via Tinelli, Particella 155, altre/e Particella/e in altro/i Foglio/i di mappa, via Catagnina;

salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

* * * * *

5) PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Il complesso immobiliare risulta di proprietà della ditta

Σ

., già con sede in Carrara e poi
in Massa, codice fiscale/partita I.V.A. a cui è pervenuto (nella maggiore
consistenza dell'epoca, che comprendeva anche la Particella 374 interna alla recinzione
dell'area industriale, ma ceduta poi al Comune di Massa) attraverso l'atto di

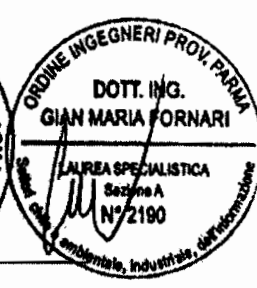
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



compravendita stipulato dal notaio Dott. Sergio D'Arrigo in data 12/12/2003, repertorio n. 16210, trascritto a Massa-Carrara in data 19/12/2003, con Reg. Part. n. 9054.

Si precisa che successivamente alla suddetta compravendita la ditta

la parte del complesso immobiliare destinata nel Piano di Lottizzazione Convenzionato alle opere di urbanizzazione, attraverso l'atto di cessione stipulato dal notaio Dott. Rodolfo Vigliar in data 20/09/2010, repertorio n. 82471, trascritto a Massa-Carrara in data 22/09/2010, con Reg. Part. n. 6024; tuttavia con atto di retrocessione stipulato dallo stesso notaio Dott. Rodolfo Vigliar in data 30/03/2012, repertorio n. 83174, trascritto a Massa-Carrara in data 03/04/2012, con Reg. Part. n. 2072, tale parte del complesso immobiliare è ritornata in suo possesso.

Si evidenzia infine che con atto stipulato dal notaio Dott. Tommaso De Luca in data 10/04/2013, repertorio n. 17433, trascritto a Massa-Carrara in data 29/04/2013, con Reg. Part. n. 2419, è stata ceduta al Comune di Massa la superficie posta all'interno della recinzione dell'area industriale nell'angolo sud-ovest ed identificata catastalmente con la Particella 374 di 751 m² (in ottemperanza alla convenzione edilizia relativa al Piano di Lottizzazione Convenzionato).

* * * * *

6) RIFERIMENTI URBANISTICI

L'area su cui insiste il complesso immobiliare risulta attualmente destinata negli strumenti della pianificazione territoriale del Comune di Massa come segue (vedasi anche Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 13/06/2017 con Prot. n. 196/17, riprodotto in allegato ed a cui si rimanda per ogni dettaglio).

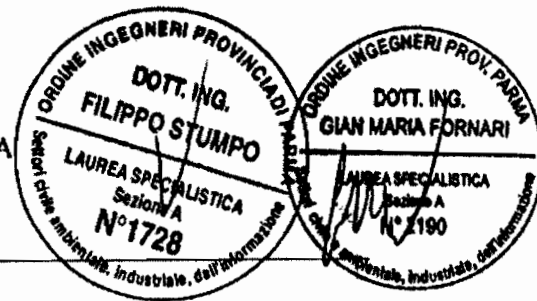
Secondo le norme del Piano Regolatore Generale del C.Z.I.A. approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 821 del 06/02/1980 (di cui per quota parte il Mappale 172):

Foglio	Mappale	Destinazione di zona	NTA
90	95	Industrie Manifatturiere in Genere D2;	Art. 8;
	96	Parcheggi;	Art. 14;
	166	Parte Industrie Manifatturiere in Genere D2 e parte	Art. 8;
	--	Rispetto della Rete Stradale;	Art. 14;

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI**Dott. Ing. Filippo Stumpo** - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A**Dott. Ing. Gian Maria Fornari** - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



172/parte	Vincoli Speciali;	Art. 14;
173	Vincoli Speciali;	Art. 14;
375	Parte Industrie Manifatturiere in Genere D2 e parte	Art. 8;
--	Rispetto della Rete Stradale;	Art. 14;
376	Industrie Manifatturiere in Genere D2;	Art. 8;
377	Idem;	
378	Idem;	
379	Parte Industrie Manifatturiere in Genere D2 e parte	Art. 8;
--	Rispetto della Rete Stradale;	Art. 14;
380	Industrie Manifatturiere in Genere D2;	Art. 8;
381	Parte Industrie Manifatturiere in Genere D2 e parte	Art. 8;
--	Rispetto della Rete Stradale;	Art. 14;
382	Idem;	
383	Industrie Manifatturiere in Genere D2;	Art. 8;
384	Parte Industrie Manifatturiere in Genere D2 e parte	Art. 8;
--	Rispetto della Rete Stradale;	Art. 14;
385	Industrie Manifatturiere in Genere D2;	Art. 8;
386	Parte Industrie Manifatturiere in Genere D2 e parte	Art. 8;
--	Rispetto della Rete Stradale;	Art. 14;
387	Industrie Manifatturiere in Genere D2;	Art. 8;
388	Idem;	
389	Idem;	
390	Idem;	
391	Idem;	
392	Idem;	
393	Idem;	
394	Idem;	
395	Industrie Manifatturiere in Genere D2;	Art. 8;
396	Idem;	
397	Parte Industrie Manifatturiere in Genere D2 e parte	Art. 8;
--	Rispetto della Rete Stradale;	Art. 14;
398	Industrie Manifatturiere in Genere D2;	Art. 8;
400	Parte Industrie Manifatturiere in Genere D2 e parte	Art. 8;
--	Rispetto della Rete Stradale;	Art. 14;
424	Sede Stradale.=.	Art. 14.=.

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



N.B. Il vincolo con destinazione *Parcheggi* è da considerarsi decaduto a tutti gli effetti come da giurisprudenza consolidata (Sentenza della Corte Costituzionale n. 92 del 15/05/82 e decisioni del Consiglio di Stato n. 7 e 12 del 1984).

Gli immobili, ad esclusione dei Mappali 95, 172 e 173, sono oggetto di Piano di Lottizzazione Convenzionata "Area Ex-Synthesis", redatto ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 29/06/2009, successiva parziale variante finalizzata alla realizzazione di un diverso assetto distributivo dei lotti interni al "monoblocco" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 17/01/2013, ed infine parziale variante normativa con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 16/06/2015.

Quota parte del mappale 172, secondo le norme del Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 10603 del 20/10/1980:

Foglio	Mappale	Destinazione di zona	NTA
90	172/parte	Rispetto Fluviale.=.	Art. 45 c.A/4.=.

Con delibera della Consiglio Comunale n. 58 del 24/07/2015 è stato adottato il Regolamento Urbanistico. Tale strumento contiene le seguenti previsioni:

Foglio	Mappale	Quadro Progettuale	NTA/scheda
90	-	<i>Perimetro del Consorzio Z.I.A.:</i>	
	95	Parte Industriale/Artigianale e parte Viabilità	Artt. 46-52;
	--	esistente;	
	96	Viabilità esistente;	
	166	- Industriale/Artigianale;	Artt. 46-52;
	--	- Edificio di interesse significativo;	
	172	Parte Reticolo idraulico e parte Vegetazione	
	--	ripariale;	Art. 71;
	173	Idem;	
	375	Industriale/Artigianale;	
	376	Idem;	
	377	Idem;	
	378	Idem;	
	379	Idem;	
	380	Idem;	

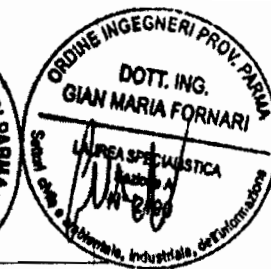
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



381	Industriale/Artigianale;	Artt. 46-52,...
382	Idem;	
383	Idem;	
384	Idem;	
385	Idem;	
386	Idem;	
387	Idem;	
388	Idem;	
389	Idem;	
390	Idem;	
391	Idem;	
392	Idem;	
393	Idem;	
394	Idem;	
395	Idem;	
396	Idem;	
397	Idem;	
398	Idem;	
400	Idem;	
424	Viabilità di progetto.=.	Artt. 133-136.=.

Fino all'approvazione definitiva del RU, sono in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LRT n. 65/2014.

Per la fattibilità degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal RU, occorre far riferimento alle Norme tecnico geologiche di attuazione (NTG) di cui all'elaborato B.2 del RU adottato.

L'area ricade all'interno della perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale di "Massa e Carrara" istituita con D.M. 21/12/1999.

L'area, ad esclusione degli immobili di cui al Foglio 90, Mappali 95, 172 e 173, a seguito della Conferenza di Servizi presso il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 13 Dicembre 2006, è stata restituita agli usi legittimi.

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI**Dott. Ing. Filippo Stumpo** - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A**Dott. Ing. Gian Maria Fornari** - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



A seguito del D.M. n. 312 del 29/10/2013, la Regione Toscana è subentrata al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare nella titolarità del relativo procedimento ai sensi dell'art. 242 D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006.

Si fa inoltre presente che l'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 09/12/2010 ha approvato il Piano Strutturale, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza paritetica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 31/07/2012 "Piano Strutturale – Presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale" e n. 73 del 17/12/2013 "Piano Strutturale – Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paritetica – controdeduzione alle osservazioni ed approvazione definitiva".

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 62 della L.R. Toscana n. 1/2005, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.1 le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.

Il piano stesso, ai sensi dell'art. 9, comma 1, del PAI, individua inoltre nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.3 le "aree di pertinenza fluviale".

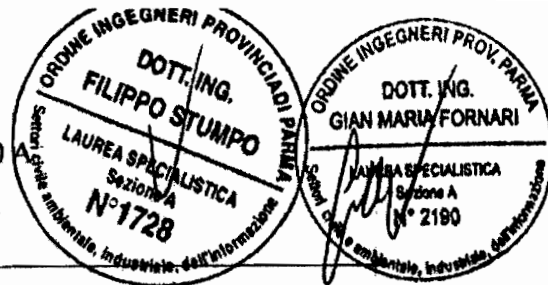
Il RU adottato disciplina tali aree al Titolo Settimo delle proprie NTA.

Foglio	Mappale	Classificazione	NTA RU
90	95	Pericolosità idraulica molto elevata;	Art. 145;
	166	In parte Pericolosità idraulica elevata e molto elevata;	Art. 146;
	--		Art. 145;
	172	- Pericolosità idraulica molto elevata;	Art. 145;
	--	- Pericolosità geomorfologica elevata;	Art. 149;
	--	- Area di pertinenza fluviale;	Art. 150;
	173	- Pericolosità idraulica molto elevata;	Art. 145;
	--	- Pericolosità geomorfologica elevata;	Art. 149;
	--	- Area di pertinenza fluviale;	Art. 150;
	379	In parte Pericolosità idraulica elevata e molto elevata;	Art. 146;
	--		Art. 145;
	387	Pericolosità idraulica elevata e molto elevata;	Art. 146;
	--		Art. 145;
	388	Idem;	
	389	Pericolosità idraulica elevata;	Art. 146;

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI**Dott. Ing. Filippo Stumpo** - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A**Dott. Ing. Gian Maria Fornari** - Ordine Ingegneri Parma n. 2190

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



390	Idem;	
391	Pericolosità idraulica elevata e molto elevata;	Art. 146;
--		Art. 145;
392	Pericolosità idraulica elevata;	Art. 146;
394	In parte Pericolosità idraulica elevata;	Art. 146;
396	In parte Pericolosità idraulica molto elevata;	Art. 145;
397	In parte Pericolosità idraulica elevata e molto elevata;	Art. 146;
--		Art. 145;
398	In parte Pericolosità idraulica elevata e molto	Art. 146;
--	elevata.=.	Art. 145.=.

7) RIFERIMENTI EDILIZI**7.a) Pratiche ed autorizzazioni edilizie inerenti l'impianto storico del complesso immobiliare**

L'impianto storico del complesso immobiliare, edificato in fasi successive a partire dalla prima metà del secolo scorso (ante 1967), risulta interessato dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n. 73/12/119, rilasciata dal Comune di Massa in data 03/01/1974;
- Licenza Edilizia n. 75/3/25, rilasciata dal Comune di Massa in data 23/05/1975;
- Licenza Edilizia n. 76/6/34, rilasciata dal Comune di Massa in data 21/07/1976;
- Concessione Edilizia n. 77/7/06, rilasciata dal Comune di Massa in data 07/11/1977;
- Comunicazione di Inizio Lavori per opere di cui all'Art. 26 della Legge 47 del 1985, presentata al Comune di Massa in data 29/06/1985 con Prot. n. 16209;
- Comunicazione di Inizio Lavori per opere di cui all'Art. 26 della Legge 47 del 1985, presentata al Comune di Massa in data 05/07/1985 con Prot. n. 16710;
- Concessione Edilizia n. 85/7/03, rilasciata dal Comune di Massa in data 11/07/1985;
- Comunicazione di Inizio Lavori per opere di cui all'Art. 26 della Legge 47 del 1985, presentata al Comune di Massa in data 23/10/1985 con Prot. n. 26294;
- Concessione Edilizia n. 86/7/29, rilasciata dal Comune di Massa in data 24/08/1986;
- Autorizzazione Edilizia n. 72, rilasciata dal Comune di Massa in data 05/02/1987;

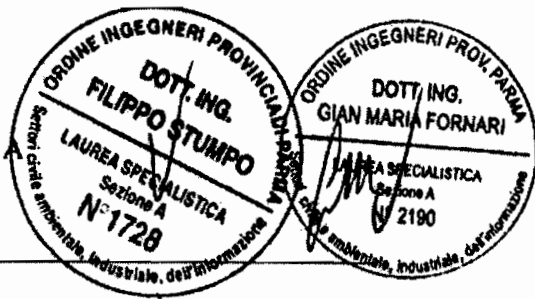
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



- Autorizzazione Edilizia n. 131, rilasciata dal Comune di Massa in data 12/03/1987;
- Autorizzazione Edilizia n. 342, rilasciata dal Comune di Massa in data 02/07/1987;
- Autorizzazione Edilizia n. 37, rilasciata dal Comune di Massa in data 23/03/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 88/09/22 S, rilasciata dal Comune di Massa in data 21/09/1988;
- Autorizzazione Edilizia n. 289, rilasciata dal Comune di Massa in data 28/10/1988;
- Autorizzazione Edilizia n. 290, rilasciata dal Comune di Massa in data 28/10/1988;
- Concessione Edilizia n. 89/4/19, rilasciata dal Comune di Massa in data 27/04/1989;
- Comunicazione di Inizio Lavori per opere di cui all'Art. 26 della Legge 47 del 1985, presentata al Comune di Massa in data 27/10/1989 con Prot. n. 30322;
- Concessione Edilizia n. 89/11/56, rilasciata dal Comune di Massa in data 29/11/1989;
- Comunicazione di Inizio Lavori per opere di cui all'Art. 26 della Legge 47 del 1985, presentata al Comune di Massa in data 14/12/1989 con Prot. n. 34732;
- Comunicazione di Inizio Lavori per opere di cui all'Art. 26 della Legge 47 del 1985, presentata al Comune di Massa in data 17/05/1991 con Prot. n. 12152;
- Autorizzazione Edilizia n. 91/02/057, rilasciata dal Comune di Massa in data 10/10/1991;
- Domanda di Sanatoria presentata al Comune di Massa in data 01/03/1995 con Prot. n. 7294 (ancora da definire);
- Domanda di Sanatoria presentata al Comune di Massa in data 01/03/1995 con Prot. n. 7296 (ancora da definire);
- Denuncia di Inizio Attività n. 55069 (per opere di manutenzione straordinaria) presentata al Comune di Massa in data 25/11/2004 con Prot. n. 54126;
- Denuncia di Inizio Attività n. 56595 (per opere di manutenzione straordinaria) presentata al Comune di Massa in data 17/11/2005 con Prot. n. 53983;
- Denuncia di Inizio Attività n. 56689 (per demolizioni) presentata al Comune di Massa in data 17/11/2005.

Si precisa che nell'atto di provenienza stipulato dal notaio Dott. Sergio D'Arrigo in data 12/12/2003, repertorio n. 16210, trascritto a Massa-Carrara in data 19/12/2003, con Reg.

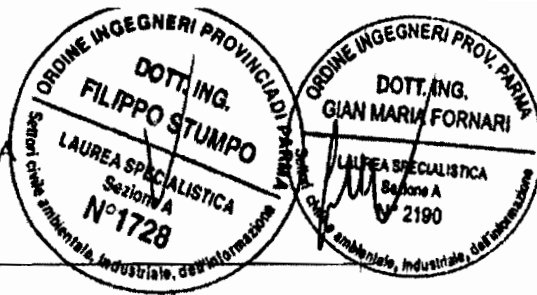
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



Part. n. 9054, sono citate ulteriori pratiche rispetto a quelle sopraelencate, ma alcune di queste non riguardano il complesso immobiliare, mentre altre non risultano reperibili presso l'archivio comunale (come attestato anche dalla comunicazione del Comune di Massa in data 02/12/2016, riprodotta in allegato).

7.b) Pratiche ed autorizzazioni edilizie inerenti l'antenna radio-telefonica

L'antenna radio-telefonica di recente installazione, posta nell'angolo sud-ovest, verso via Degli Oliveti ed in prossimità del fabbricato identificato come Lotti 1a-1b nel Piano di Lottizzazione Convenzionato, risulta interessata dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione per la Realizzazione di Infrastrutture con Prot. n. 9, rilasciata dal Comune di Massa in data 21/03/2003;
- Autorizzazione Unica SUAP - Permesso di Costruire n. 20261, rilasciata dal Comune di Massa in data 18/12/2008;
- Domanda Unica con Prot. n. 0052692, presentata al Comune di Massa in data 08/11/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata al Comune di Massa a mezzo P.E.C. in data 21/01/2014 con Prot. n. 3364;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata al Comune di Massa a mezzo P.E.C. in data 28/02/2014 con Prot. n. 11419;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata al Comune di Massa a mezzo P.E.C. in data 28/07/2015 con Prot. n. 35171 e 35178.

7.c) Pratiche ed autorizzazioni edilizie inerenti il Piano di Lottizzazione Convenzionato

Il Piano di Lottizzazione Convenzionato che interessa il complesso immobiliare è stato approvato con delibera n. 63 del Consiglio Comunale di Massa in data 29/06/2009, a cui è seguita una prima variante approvata con delibera n. 4 del Consiglio Comunale di Massa in data 17/01/2013, nonché una seconda ed ultima variante approvata con delibera n. 42 del Consiglio Comunale di Massa in data 16/06/2015.

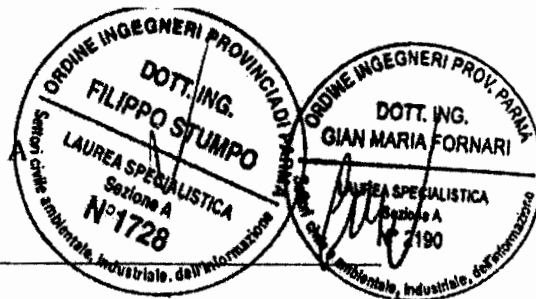
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



I lavori (solo iniziati) inerenti tale Piano di Lottizzazione Convenzionato risultano supportati dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione Unica SUAP - Permesso di Costruire n. 20556 (per ristrutturazione e realizzazione opere di urbanizzazione), rilasciata dal Comune di Massa in data 10/08/2010;
- Denuncia di Inizio Attività (per realizzazione nuovo capannone - Lotto 1) presentata al Comune di Massa in data 28/01/2011 con Prot. n. 4149;
- Denuncia di Inizio Attività (per realizzazione nuovo capannone - Lotto 2) presentata al Comune di Massa in data 29/06/2011 con Prot. n. 28580;
- Denuncia di Inizio Attività (per ristrutturazione di una parte del capannone industriale denominato "monoblocco" - Lotto 18a) presentata al Comune di Massa in data 29/06/2011 con Prot. n. 28575.

7.d) Regolarità edilizia

Si evidenzia che sussistono difformità tra lo stato di fatto del complesso immobiliare (rilevato durante i sopralluoghi) ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopracitati), comunque eliminabili con successive pratiche/sanatorie o con opere di completamento/ripristino.

Tali difformità edilizie sono in gran parte conseguenti alle modifiche intervenute con l'inizio (senza ultimazione) dei lavori inerenti il Piano di Lottizzazione Convenzionato e sono costituite essenzialmente da incongruenze dimensionali e di conformazione inerenti fabbricati e manufatti.

* * * * *

8) **GRAVAMI**

Nel ventennio il complesso immobiliare risulta interessato dai seguenti gravami (iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, le cui note sono riprodotte in allegato):

- Nota di Iscrizione in data 19/12/2003, Reg. Part. n. 2327, ipoteca volontaria;
- Nota di Iscrizione in data 05/08/2011, Reg. Part. n. 1169, ipoteca volontaria;
- Nota di Iscrizione in data 05/08/2011, Reg. Part. n. 1170, ipoteca volontaria;

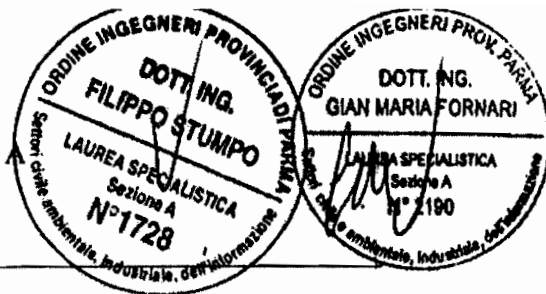
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpofornari@libero.it



- Nota di Iscrizione in data 05/08/2011, Reg. Part. n. 1171, ipoteca volontaria;
- Nota di Trascrizione in data 06/07/2016, Reg. Part. n. 4429, sentenza dichiarativa di fallimento.

* * * * *

9) SERVITÙ, CONVENZIONE EDILIZIA E CONDIZIONI

9.a) Servitù

Nel ventennio non sussiste alcuna servitù singolarmente e specificatamente trascritta a carico del complesso immobiliare.

Si rileva però che all'articolo 3 dell'atto di provenienza stipulato dal notaio Dott. Sergio D'Arrigo in data 12/12/2003, repertorio n. 16210, trascritto a Massa-Carrara in data 19/12/2003, con Reg. Part. n. 9054, vengono riportate varie servitù e pattuizioni, tra cui in particolare:

- «... la servitù di elettrodotto costituita con atto notaio Dario Dalle Luche di Massa in data 14 maggio 1975 repertorio n. 9.414/1.332;
 - la servitù passiva di elettrodotto in conduttura sotterranea a favore dell'ENEL, portata da scrittura privata autenticata dal notaio Ezio Liore di Ivrea in data 8 febbraio 1978, e dal suddetto notaio Dalle Luche in data 3 aprile 1978, registrata ad Aulla il 16 aprile successivo al n. 861 vol. 138;
 - l'autorizzazione in data 16 marzo 1959 per l'installazione di apparecchiature del ripetitore F.M. di Massa;
 - le servitù sotterranee demaniali relative alla cosiddetta "Fossa Grande" e "La Fossa";
- La parte acquirente prende atto dell'esistenza di un cunicolo che collega "l'immobile oggetto della presente compravendita e il complesso immobiliare di proprietà della società v.a., posto dall'altro lato della via degli Uliveti e sottostante la via medesima, denominato "Ex Corderia"; al riguardo la stessa parte acquirente dichiara di subentrare, come subentra ad ogni effetto, negli impegni assunti dalla parte venditrice nei confronti della suddetta società v.a. e/o suoi aventi causa, in occasione della cessione a questa del sopra citato complesso immobiliare "Ex Corderia" e, pertanto, si impegna nei confronti della stessa v.a. e/o suoi aventi causa, procedendo di

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



comune accordo sulle modalità e sui tempi e suddividendo le relative spese, a chiudere con idonea muratura tale cunicolo in corrispondenza della soprastante linea di confine della proprietà, nonché al sezionamento (intendendosi per tale la mera interruzione) delle condotte impiantistiche provenienti dall'immobile oggetto del presente atto.

La parte acquirente si impegna inoltre, in accordo con detta società S.p.a. e/o suoi aventi causa, a definire con l'amministrazione provinciale la concessione demaniale del sottopasso, ferma restando in ogni caso l'assunzione a suo carico dei relativi oneri e responsabilità. ... ».

Si rileva altresì che nell'atto stipulato dal notaio Dott. Tommaso De Luca in data 10/04/2013, repertorio n. 17433, trascritto a Massa-Carrara in data 29/04/2013, con Reg. Part. n. 2419, mediante cui è stata ceduta al Comune di Massa la superficie posta all'interno della recinzione dell'area industriale nell'angolo sud-est ed identificata catastalmente con la Particella 374 di 751 m² (in ottemperanza alla convenzione edilizia relativa al Piano di lottizzazione Convenzionato), viene riportata la seguente precisazione: « ... è attualmente esistente un cancello carrabile posto a confine dell'immobile in oggetto, di proprietà della società " _____ LI

- IN BREVE _____ che sarà utilizzato dal Comune di Massa per l'accesso all'immobile acquistato fino a quando non verranno realizzate le relative opere di urbanizzazione da parte dello stesso Comune di Massa. ... ».

9.b) Convenzione Edilizia

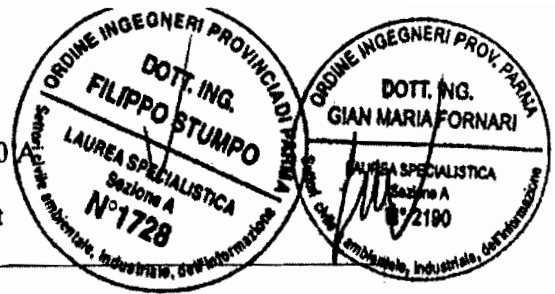
Il complesso immobiliare è interessato dalla convenzione edilizia inerente il sopracitato Piano di Lottizzazione Convenzionato, stipulata dal notaio Dott. Tommaso De Luca in data 21/07/2010 con Repertorio n. 13499, trascritta a Massa-Carrara in data 26/07/2010, con Reg. Part. n. 4897.

Tale convenzione edilizia è stata modificata con atto stipulato dal notaio Dott.ssa Alessandra Bianchi in data 16/03/2017 con Repertorio n. 133612, trascritto a Massa-Carrara in data 27/03/2017, con Reg. Part. n. 1781.

Con detta convenzione edilizia e successiva modifica vengono disciplinate:

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A
Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)
Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



- la cessione delle aree e degli edifici (art. 2);
- le modalità di insediamento delle nuove aziende (art. 3);
- le disposizioni relative alle cessioni gratuite (art. 4 ed art. 6);
- le modalità di gestione e realizzazione degli spazi comuni (art. 5 ed art. 6 bis);
- le opere di urbanizzazione (art. 7);
- le varianti e certificazioni (art. 8);
- i termini e validità del PDL e dei titoli abilitativi (art. 9);
- la corresponsione degli oneri concessori (art. 9 bis).

9.c) Condizioni

Il complesso immobiliare risulta compreso nella Zona Industriale Apuana e quindi soggetto alla competenza del Consorzio per la Zona Industriale Apuana.

Il "monoblocco" risulta tutelato e classificato come "edificio di interesse significativo" nel Regolamento Urbanistico Comunale (insieme ad un'altra costruzione rappresentata nella relativa cartografia ma non più esistente).

Per completezza e per ogni ulteriore dettaglio in merito a servitù, convenzione edilizia e condizioni si rimanda comunque agli atti di provenienza ed alla suddetta convenzione edilizia con relativo atto di modifica (riprodotti in allegato), nonché agli ulteriori atti ivi richiamati o precedenti.

* * * * *

10) STATO LOCATIVO

Come comunicato dai Curatori Dott. Cesare Lattanzi e Dott. Francesco Isoppi, il complesso immobiliare, ad eccezione di una piccola porzione attualmente occupata dall'antenna radio-telefonica (relativamente a cui sono in corso di definizione i rapporti con gli utilizzatori), non è oggetto di alcun atto di disposizione.

* * * * *

11) CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Si riportano nella seguente tabella i dati relativi alla consistenza ed alla superficie

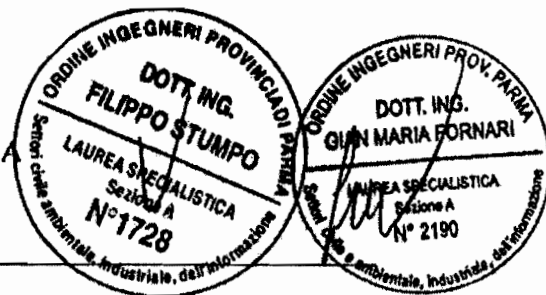
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



commerciale previste per il complesso immobiliare dal Piano di Lottizzazione Convenzionato (desumibili anche dalla tabella allegata con la lettera "F" alla delibera n. 67 del Consiglio Comunale di Massa in data 29/11/2013, con cui è stata adottata la seconda ed ultima variante, poi approvata definitivamente senza osservazioni con delibera n. 42 del Consiglio Comunale di Massa in data 16/06/2015).

Si precisa che la superficie commerciale è calcolata applicando un opportuno coefficiente riduttivo ai soppalchi (computati al 50%), alle superfici scoperte pertinenziali (computate al 5%), alle zone destinate ad attività direzionale e ad attrezzature/servizi comuni al piano seminterrato del "monoblocco" (computate al 90%), nonché alla zona destinata a magazzini al piano seminterrato del "monoblocco" (computata al 20%).

N° LOTTO	SUPERFICIE COPERTA (m ²)	SUPERFICIE SOPPALCHI (m ²)	SUPERFICIE SCOPERTA (m ²)	SUPERFICIE COMMERCIALE (m ²)
1a	1.250,50	156,31	1.366,60	1.396,99
1b	1.250,50	156,31	913,25	1.374,32
2a	945,62	118,20	1.117,78	1.060,61
2b	1.260,82	157,60	1.260,28	1.402,63
SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI 1a - 1b - 2a - 2b				5.234,55
3a	788,41	98,55	1.714,74	923,42
3b	1.224,55	153,07	698,80	1.336,03
3c	1.224,55	153,07	701,20	1.336,15
3d	1.032,82	129,10	2.090,93	1.201,92
SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI 3a - 3b - 3c - 3d				4.797,51
4a	2.845,09	355,64	2.558,66	3.150,84
4b	2.165,28	270,66	1.583,47	2.379,78
SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI 4a - 4b				5.530,63
5a	555,52	77,80	1.013,00	1.106,55
5d	411,48	100,00		
5b	240,00	30,00	0,00	255,00
5c	494,36	85,15	862,81	580,08
6a	399,48	109,38	278,67	468,10
6b	479,81	80,63	213,71	530,81
6c	406,91	36,20	158,99	432,96
7a	972,20	121,53	892,50	1.077,59
7b	720,65	90,08	136,00	772,49
7c	925,20	115,65	715,00	1.018,78
8a	736,47	0,00	765,20	774,73
8b	368,03	0,00	384,53	387,26

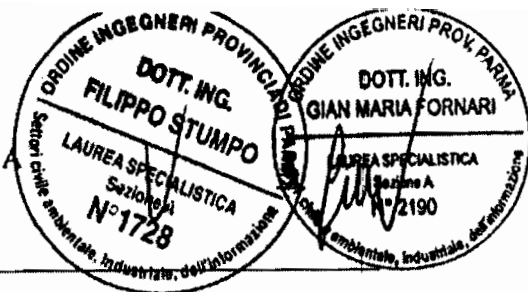
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



9a	403,32	0,00	85,57	407,60
9b	416,68	0,00	85,89	420,97
10	697,50	87,19	247,00	753,45
11	1.302,50	162,81	113,00	1.389,56
12a	772,63	96,58	377,40	839,79
12b	420,50	52,56	431,00	468,33
12c	349,20	66,56	696,59	417,31
13a	503,71	150,09	159,00	586,71
13d	347,29	43,72	78,75	373,09
13b	675,42	121,59	234,45	747,94
13c	389,76	35,88	90,58	412,23
14	578,32	47,06	138,29	608,76
15	693,20	86,65	229,00	747,98
16	593,50	74,19	191,00	640,15
17	579,00	72,38	194,00	624,89
18a	591,45	70,80	1.711,43	712,42
18c	504,55	60,67	485,66	559,17
18b	721,50	90,19	695,00	801,35
19a	657,90	164,25	623,98	771,22
19b	656,10	0,00	631,24	687,66
20a	645,79	83,43	807,56	727,88
20b	623,21	75,20	310,81	676,35
21	648,00	81,00	506,19	713,81
22a	820,00	102,50	318,66	887,18
22b	341,45	43,37	588,84	392,58
22c	496,05	61,32	881,60	570,79
MENSA (SEMI)INTERRATO "MONOBLOCCO"	897,12	0,00	0,00	807,41
ATTREZZATURE DIREZIONALE SERVIZI (SEMI)INTERRATO "MONOBLOCCO"	1.610,28	0,00	0,00	1.449,25
MAGAZZINI (SEMI)INTERRATO "MONOBLOCCO"	5.583,66	0,00	0,00	1.116,73
SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI "MONOBLOCCO" (DA 5a A 22c E SEMINTERRATO)				27.716,88
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				43.279,56

12) VALORE PRESUNTO DI COMPRAVENDITA

In ragione delle suddette caratteristiche del complesso immobiliare, risulta idoneo stimarne il valore presunto di compravendita con il metodo del "valore di trasformazione" (riassunto

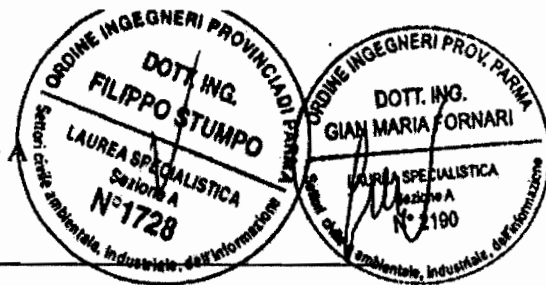
STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



nella tabella seguente), ovvero come differenza tra il ricavo conseguibile dalla vendita del bene trasformato mediante il Piano di Lottizzazione Convenzionato e la somma di tutti i costi necessari per completare tale intervento di trasformazione, partendo da:

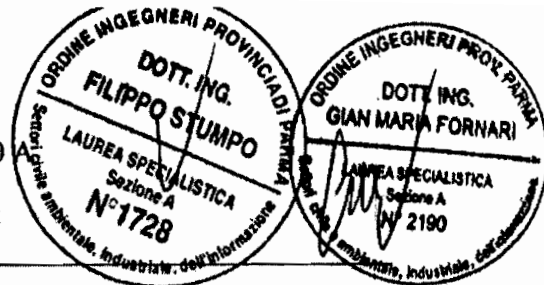
- le suddette superfici commerciali (riportate al precedente punto 11);
- la superficie catastale dell'area assoggettata alla convenzione edilizia inerente il Piano di Lottizzazione Convenzionato, pari a 89.129 m²;
- il presunto prezzo di vendita unitario (al m²) riferibile ad immobili nuovi ad uso artigianale nella zona di ubicazione, che da un'indagine di mercato oscilla tra i 900,00 €/m² ed i 1.000,00 €/m² (anche a seconda delle dimensioni del cespite), e viene assunto quindi mediamente pari a 950,00 €/m² circa;
- il presunto costo unitario (al m²) necessario per ultimare i lotti 1a-1b e 2a-2b, quantificabile approssimativamente in 200,00 €/m² circa;
- il presunto costo unitario (al m²) necessario per ristrutturare/costruire i lotti 3a-3b-3c-3d, quantificabile approssimativamente in 400,00 €/m² circa;
- il presunto costo unitario (al m²) necessario per costruire i lotti 4a-4b, quantificabile approssimativamente in 450,00 €/m² circa;
- il presunto costo unitario (al m²) necessario per ristrutturare il "monoblocco" (lotti da 5a a 22c e seminterrato), quantificabile approssimativamente in 500,00 €/m² circa (viste anche le difficoltà connesse alle particolari caratteristiche della struttura ed al vincolo di tutela a cui è sottoposta, nonché l'incidenza delle maggiori dotazioni necessarie per le zone destinate ad attività direzionale e ad attrezzature/servizi comuni al piano seminterrato);
- il presunto costo unitario (al m²) necessario per le opere di urbanizzazione, quantificabile approssimativamente in 25,00 €/m² circa;

e considerando che gli oneri comunali dovuti per l'intervento risultano sostanzialmente già pagati (come desumibile anche dalla comunicazione e-mail del Comune di Massa in data 04/04/2017, riprodotta in allegato).

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI**Dott. Ing. Filippo Stumpo** - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A**Dott. Ing. Gian Maria Fornari** - Ordine Ingegneri Parma n. 2190

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



DESCRIZIONE	SUPERFICIE (m ²)	IMPORTO UNITARIO (€/m ²)	IMPORTO TOTALE (€)
a) Valore vendibile finale	43.279	950,00	41.115.050,00
b) Utile e spese generali (15%)			- 5.362.832,61
c) Restano			35.752.217,39
d.1) Costo ultimazione lotti 1a-1b e 2a-2b	5.234	200,00	- 1.046.800,00
d.2) Costo ristrutturazione/costruzione lotti 3a-3b-3c-3d	4.797	400,00	- 1.918.800,00
d.3) Costo costruzione lotti 4a-4b	5.530	450,00	- 2.488.500,00
d.4) Costo ristrutturazione "monoblocco" (lotti da 5a a 22c e seminterrato)	27.717	500,00	- 13.858.500,00
e) Costo opere di urbanizzazione	89.129	25,00	- 2.228.225,00
f) Spese tecniche, notarili, mediazione, ecc. (10% di d + e)			- 2.154.082,50
g) Oneri finanziari (5% di d + e + f)			- 1.184.745,38
h) Valore attuale complesso immobiliare senza decurtamento (c - d - e - f - g)			10.872.564,52

Vista la procedura di fallimento che ha coinvolto il cespite, è però necessario applicare al valore attuale sopra calcolato un decurtamento di prassi, quantificabile forfettariamente nel 20%, per tener conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti.

Il valore presunto di compravendita del complesso immobiliare ammonta perciò a:

$$10.872.564,52 \text{ €} \times 0,8 = 8.698.051,61 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **8.700.000,00 €** (diconsi ottomilionisettecentomila/00 Euro).

* * * * *

13) ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti ed elaborati:

STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpofornari@libero.it

- fotografia aerea;
- rilievo fotografico compiuto durante i sopralluoghi;
- documentazione catastale (visure, estratti di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie);
- copia degli atti di provenienza;
- copia della convenzione edilizia e del relativo atto di modifica;
- copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- copia delibere del Consiglio Comunale di Massa di approvazione del Piano di Lottizzazione e di adozione/approvazione delle 2 seguenti varianti, con estratto degli elaborati grafici acclusi alle più significative;
- copia delle pratiche ed autorizzazioni edilizie, con estratto degli elaborati grafici acclusi alle più significative;
- copia della comunicazione del Comune di Massa in data 02/12/2016 (attestante l'impossibilità di reperire alcune pratiche edilizie);
- copia delle note di iscrizione e/o trascrizione dei gravami;
- copia del Decreto Direttoriale del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 18/05/2007 con Prot. n. 3623, con cui l'area è stata restituita agli usi legittimi;
- copia della comunicazione e-mail del Comune di Massa in data 04/04/2017, attestante il sostanziale pagamento degli oneri comunali dovuti per l'intervento;
- copia della comunicazione dei Curatori inerente lo stato locativo.

Parma, 30/06/2017

(I Tecnici)

Dott. Ing. Filippo Stumpo



Dott. Ing. Gian Maria Fornari

