

**TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE**

**PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO
R.C.P. N° 15/2013**



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

PATRIMONIO IMMOBILIARE

Giudice Delegato	:	Dott. Giovanni SGAMBATI
Commissario Giudiziale	:	Dott. 
Consulente Tecnico d'Ufficio	:	Arch. Luca MARTINI

INDICE

– PREMESSA	pag. 4
– “A” COMPLESSO AZIENDALE – COMUNE DI MASSA	pag. 5
A 1 – DESCRIZIONE DELL'AZIENDA	pag. 5
A 2 – INQUADRAMENTO ZONALE	pag. 6
A 3 – IL COMPENDIO IMMOBILIARE	pag. 7
A 4 – REFERENZE CATASTALI	pag. 8
A 5 – CONFINI	pag. 9
A 6 – PROVENIENZA	pag. 9
A 7 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 9
A 8 – LEGITTIMITA' URBANISTICA	pag. 14
A 9 – ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI RILEVATI DAL CTU, E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI	pag. 16
A10 – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE	pag. 18
– “B” COMPLESSO AZIENDALE – COMUNE DI CARRARA	pag. 24
B 1 – DESCRIZIONE DELL'AZIENDA	pag. 24
B 2 – INQUADRAMENTO ZONALE	pag. 24
B 3 – IL COMPENDIO IMMOBILIARE	pag. 26
B 4 – REFERENZE CATASTALI	pag. 26
B 5 – CONFINI	pag. 27
B 6 – PROVENIENZA	pag. 27
B 7 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 27
B 8 – LEGITTIMITA' URBANISTICA	pag. 31
B 9 – ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI RILEVATI DAI CTU, E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI	pag. 31
B10 – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE	pag. 32
– “C” COMPLESSO AZIENDALE – COMUNE DI AULLA	pag. 34
C 1 – DESCRIZIONE DELL'AZIENDA	pag. 34
C 2 – INQUADRAMENTO ZONALE	pag. 34
C 3 – IL COMPENDIO IMMOBILIARE	pag. 36
C 4 – REFERENZE CATASTALI	pag. 36
C 5 – CONFINI	pag. 37
C 6 – PROVENIENZA	pag. 37
C 7 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 37
C 8 – LEGITTIMITA' URBANISTICA	pag. 38
C 9 – ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI RILEVATI DAI CTU, E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI	pag. 39
C10 – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE	pag. 39
– “D” COMPLESSO AZIENDALE – COMUNE DI PONTREMOLI	pag. 40
D 1 – DESCRIZIONE DELL'AZIENDA	pag. 40
D 2 – INQUADRAMENTO ZONALE	pag. 40
D 3 – IL COMPENDIO IMMOBILIARE	pag. 42
D 4 – REFERENZE CATASTALI	pag. 42
D 5 – CONFINI	pag. 43

D 6 – PROVENIENZA	pag. 43
D 7 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 44
D 8 – LEGITTIMITA' URBANISTICA	pag. 45
D 9 – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE	pag. 45
- TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI SUI BENI [REDACTED]	pag. 47
- CONCLUSIONI	pag. 47

ALLEGATI :

“A” COMPLESSO AZIENDALE – COMUNE DI MASSA

1. - Documentazione fotografica.
2. - Estratto di mappa catastale vigente con evidenziati gli immobili in esame.
3. - Visure catastali.
4. - Planimetrie catastali degli immobili:
 - 4.1 Planimetrie fgl.89 mappale 142 sub. 4.
5. - Planimetria generale indicativa dello stato di fatto del compendio aziendale.
6. - Documentazione Urbanistica Immobili:
 - 6.1 Licenza Edilizia n°4/97 del 07/07/1971 e successiva variante in corso d'opera n°15/111 del 05/05/1973;
 - 6.2 Licenza Edilizia n°74-4-18/6186 del 19/04/1974;
 - 6.3 Autorizzazione per lo spostamento della recinzione rilasciata in data 10/01/1989 n°357;
 - 6.4 Concessione Edilizia in Sanatoria n°91-09-138/ S del 30/09/1991.
 - 6.5 C.E. VARIANTE FINALE n° 53573 del 15/12/2003 alla Concessione Edilizia n° 604 del 23/10/2001 (relazione tecnica);
 - 6.6 DIA n°53411 del 14/11/2003;
 - 6.7 DIA n°53922 del 24/03/2004, variante alla DIA n°53411 del 14/11/2003;
 - 6.8 DIA n°54863 del 05/10/2004.
7. - Atti di provenienza:
 - 7.1 Atto notarile del notaio [REDACTED] di Carrara in data 29/12/1999, rep. n°25130 raccolta n°9764, registrato a Carrara il 14/01/2000 al n°24 e trascritto a Massa il 31/12/1999 al n°7851;
 - 7.2 Atto del notaio [REDACTED] del 10/10/2008, repertorio n°683 raccolta n°546, registrato a Massa il 16/10/2008 al n°4351 serie 1T, ivi trascritto in data 22/10/2008, repe. n°12131/8228.
8. - Certificato di Destinazione Urbanistica.
9. - Stralcio cartografico del Piano Regolatore Generale del C.Z.I.A..
10. - Quotazioni immobiliari OMI.
11. - Autorizzazione per l'immissione dello scarico di acque reflue nella pubblica fognatura.
12. - Libretti manutenzione carriponte.

“B” COMPLESSO AZIENDALE – COMUNE DI CARRARA

1. - Documentazione fotografica.
2. - Estratto di mappa catastale vigente con evidenziati gli immobili in esame.
3. - Visure catastali.
4. - Planimetrie catastali degli immobili:
 - 4.1 Elaborato planimetrico fgl.81 mappale 346;
 - 4.2 Planimetrie fgl.81 mappale 346 sub. 2;

- 4.3 Planimetria fgl.81 mappale 346 sub. 5;
- 4.4 Planimetria fgl.81 mappale 346 sub. 6.
- 5. - Planimetrie schematiche del compendio aziendale.
- 6. - Documentazione Urbanistica Immobili:
 - 6.1 Permessi di Costruzione n°283 del 12/12/1967;
 - 6.2 Comunicazione interventi di manutenzione straordinaria del 18/01/2013.
- 7. - Atti di provenienza:
 - 7.1 Atto notarile del notaio ██████████ di Carrara in data 26/06/2003, rep. n°29551 raccolta n°11781, registrato a Carrara il 10/07/2003 al n°80 e trascritto a Massa il 25/07/2003 al n°5173;
 - 7.2 Atto di identificazione catastale del notaio ██████████ del 16/12/2010, repertorio n°355 raccolta n°282, trascritto a Viareggio in data 21/12/2010.
- 8. - Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 9. - Estratto dal Regolamento Urbanistico e Norme Tecniche di Attuazione.

“C” COMPLESSO AZIENDALE – COMUNE DI AULLA

- 1. - Documentazione fotografica.
- 2. - Estratto di mappa catastale vigente con evidenziati gli immobili in esame.
- 3. - Visure catastali.
- 4. - Planimetria dello stato di fatto rilevato.
- 5. - Documentazione Urbanistica Immobili:
 - 5.1 Conc. Edil. n. 47/2000 del 27/07/2000;
 - 5.2 Conc. Edil. in Variante n. 30/2001 del 07/06/2001;
 - 5.3 DIA n. 672/03.
- 6. - Atti di provenienza:
 - 6.1 Convenzione tra Comune di Aulla e società ██████████;
 - 6.2 Comunicazione del Comune per trasformazione diritto di sup. in piena proprietà.
- 7. - Certificato di Destinazione Urbanistica.

“D” COMPLESSO AZIENDALE – COMUNE DI PONTREMOLI

- 1. - Documentazione fotografica.
- 2. - Estratto di mappa catastale vigente con evidenziati gli immobili in esame.
- 3. - Visure catastali.
- 4. - Planimetrie schematiche dello stato di fatto del fabbricato rurale.
- 5. - Atti di provenienza:
 - 5.1 Atto notarile del notaio ██████████ di Montignoso in data 30/12/2003, repertorio n°7068 raccolta n°1995, registrato a Massa il 19/01/2004 al n°11 e trascritto il 09/01/2004 al n°196;
 - 5.2 ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE del notaio ██████████ del 25/05/2004, repertorio n°8111 raccolta n°2305;
 - 5.3 Atto di cessione nella forma pubblica amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c del Decreto Legislativo 18/08/2000, a rogito del Dott. ██████████ ██████████, Segretario Generale del Comune di Pontremoli, repertorio n°3447 del 11/08/2009.
- 6. - Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 7. - Documentazione urbanistica di zona:
 - 7.1 Estratto dal Piano Strutturale e Norme Tecniche di Attuazione;
 - 7.2 Estratto dal PIP AREA DI NOVOLETO e Norme Tecniche di Attuazione.

- TRASCRIZIONE NEI PUBBLICI REGISTRI DEL DECRETO DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO - N°15/2013 DI R.C.P – ██████████

- VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA.

- PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Luca Martini, libero professionista, con studio in Massa Via Marina Vecchia n°4, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa Carrara al n°186, Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Massa Carrara, in seguito all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Delegato Dr. Giovanni Sgambati, in data 10/12/2013, con la presente perizia attesta quanto sotto esposto, in relazione al patrimonio immobiliare del [REDACTED], in ambito della procedura di Concordato Preventivo N. Reg. 15/2013.

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili, di proprietà della Società [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED] totale partecipazione pubblica attualmente composta da tutti i Comuni della Provincia di Massa Carrara e della Comunità Montana della Lunigiana, costituita nel 2001 con il fine di gestire: servizio di trasporto pubblico, urbano ed extraurbano, nel territorio della Provincia di Massa Carrara, servizio di noleggio, servizio di trasporto scolastico, autostazioni e attività commerciali connesse, studi e progetti per la mobilità delle persone.

Lo scrivente sulla scorta delle informazioni e della documentazione reperita a partire dal giorno 11 dicembre 2013, ha dato inizio alle operazioni peritali eseguendo sopralluoghi diretti presso i compendi aziendali sedi della società in liquidazione, accompagnato da un delegato della società stessa, effettuando rilievi e documentazione fotografica al fine di verificare la consistenza e la corrispondenza tra le risultanze catastali e quella reale. Preliminarmente, come richiesto, si è provveduto all'accertamento della consistenza immobiliare del compendio aziendale ubicato nel Comune di Massa Via Catagnina n°50 e alla redazione e consegna, in data 30/12/2013, di relativa perizia di stima asseverata (poiché finalizzata all'evidenza pubblica per l'affidamento dei servizi di TPL nel lotto unico regionale", di cui al Decreto Dirigenziale n.3462/2013 della Regione Toscana).

Contestualmente all'attività di rilievo sono state svolte ricerche urbanistiche, presso i Comuni in cui sono ubicati i beni periziati, al fine di reperire la documentazione relativa la consistenza legittima degli immobili presenti.

L'attività della [REDACTED], come anticipato, faceva capo ai seguenti quattro siti:

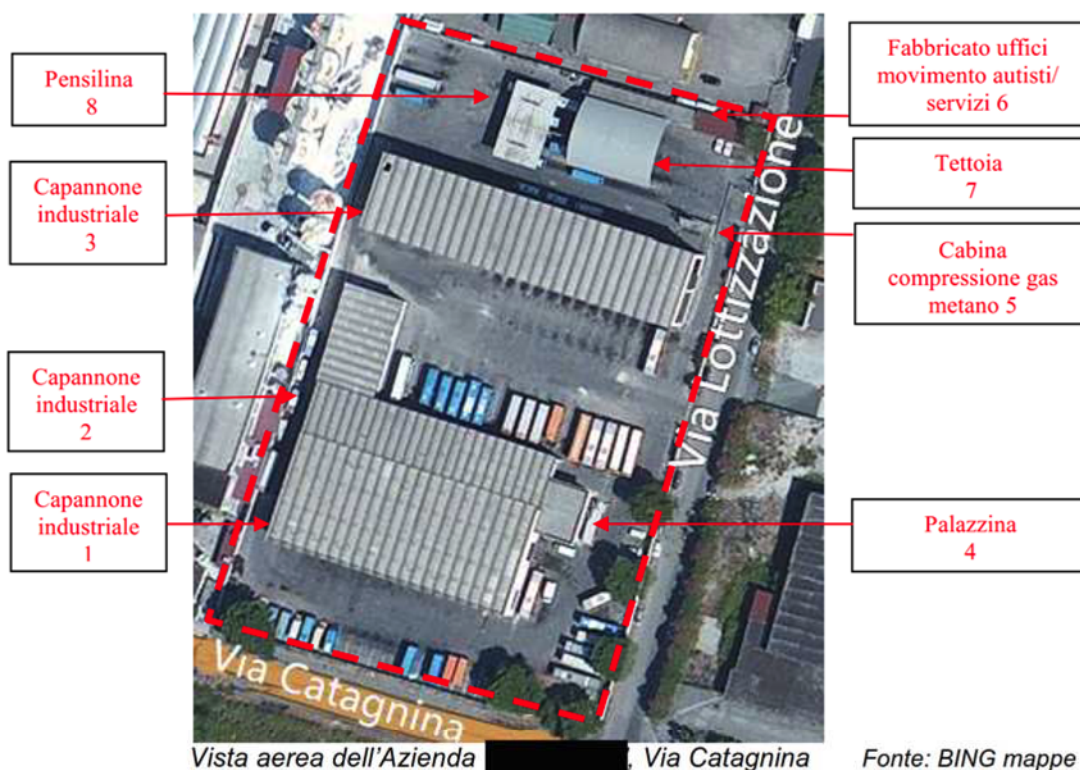
- A) Comune di Massa (MS), Via Catagnina n. 50;
- B) Comune di Carrara (MS), Via Giovan Pietro n. 2;
- C) Comune di Aulla (MS), Piazza Pietro Nenni;
- D) Comune di Pontremoli (MS), Zona Novolato.

Per praticità espositiva la presente trattazione analizzerà il patrimonio immobiliare distinguendo i quattro compendi aziendali, fornendo per ognuno dati di carattere generale e di inquadramento zonale, fino alla specifica di ogni singolo immobile.

- A -
COMPLESSO AZIENDALE
COMUNE DI MASSA

A 1. - DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

La società [REDACTED] risulta proprietaria di un complesso industriale, situato nel Comune di Massa al civico n.50 di Via Catagnina, angolo Via Lottizzazione, formato da immobili con destinazioni diverse, ovvero capannoni adibiti ad officina, deposito, magazzino e zona lavaggio, locali tecnici, area di rifornimento carburante, aree di servizio coperte, fabbricati adibiti ad uffici, spogliatoi e servizi, con terreno pertinenziale destinato a viabilità, spazi di manovra e parcheggi.



A 2. - INQUADRAMENTO ZONALE

L'azienda di cui trattasi occupa un'area di mq catastali 14.361,00 nel Comune di Massa (MS), completamente recintata. L'azienda è inserita all'interno della zona industriale dove è presente il C.Z.I.A. (Consorzio Zona Industriale Apuana), che disciplina le attività produttive ed artigianali.

L'accesso al compendio avviene mediante due ampi ingressi posti su Via Lottizzazione, regolamentati in ingresso ed in uscita, ed un terzo, di dimensioni più modeste, posto su Via Catagnina, tutti dotati di cancelli scorrevoli. Sempre su Via Lottizzazione è presente un cancello pedonale.



Vista aerea dell'Azienda [redacted] sede in Via Catagnina

Fonte: BING mappe

Il luogo dove è ubicata può definirsi una posizione favorevole, grazie ad una viabilità di accesso con caratteristiche consone all'attività svolta dall'azienda e collegata in maniera rapida ed agevole alle principali arterie viarie extra-urbane, il vicino casello autostradale della A12 Genova – Rosignano e il centro città.

L'area circostante è pressoché occupata da fabbricati industriali, gran parte dei quali di recente costruzione e con tipologie costruttive di tipo prefabbricato, e nel

suo insieme la stessa risulta pressochè idonea all'attività ivi svolta costituendo un vero e proprio comparto omogeneo.

Il compendio industriale [REDACTED] è costituito da diversi immobili tra capannoni adibiti ad officina, deposito, magazzino e zona lavaggio, locali tecnici, area di rifornimento carburante, aree di servizio coperte, fabbricati adibiti ad uffici, spogliatoi e servizi, distintamente identificati nella planimetria generale con i numeri "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8" (vedi allegato n°5), corredati di terreno pertinenziale destinato a viabilità, spazi di manovra e parcheggi.

Come anticipato l'azienda è inserita, dal punto di vista urbanistico, all'interno della zona industriale dove è presente il C.Z.I.A. (Consorzio Zona Industriale Apuana), che disciplina le attività produttive ed artigianali. Nello specifico il lotto in esame, corrispondente al mappale 142, è soggetto alle norme del Piano Regolatore Generale del C.Z.I.A. approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n°821 del 6.2.1980, secondo cui è catalogato, in parte, come "Zone per Industrie Manifatturiere in Genere D2", in parte come "Zona di Rispetto Stradale".

Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara, risulta di proprietà della [REDACTED] anche il mappale 556, catalogato dalle norme del P.R.G. del C.Z.I.A. come "Sede Stradale" (vedi allegati n°8;9). Infatti il mapp. 556 corrisponde per tutta la sua lunghezza a Via Lottizzazione, per il tratto contiguo al mapp. 142.

A tal proposito vi è da dire che, da informazioni assunte, Via Lottizzazione, già presente nel P.R.G., fu realizzata, in passato, da privati, ovvero dai proprietari degli immobili oggi posti in fregio alla stessa strada, e da allora non è mai stato formalizzato il passaggio allo C.Z.I.A..

A 3. - IL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattando nel dettaglio la proprietà della [REDACTED] è costituita da un'area pianeggiante, di forma rettangolare, della superficie catastale complessiva di 14.361,00 mq, interamente recintata sulla quale insistono vari immobili, tra capannoni adibiti ad officina, deposito, magazzino e zona lavaggio, locali tecnici, area di rifornimento carburante, aree di servizio coperte, fabbricati adibiti ad uffici, spogliatoi e servizi, disposti parallelamente a Via Catagnina, corredati da spazi di manovra e parcheggio e collegati da un' agevole viabilità interna.

Più precisamente nel compendio è presente un fabbricato principale, con pianta ad L, costituito da due capannoni contigui e comunicanti fra loro (evidenziati nell'allegata planimetria con i numeri "1" e "2"), adibiti ad officina, con reparti di lavorazione, magazzino e deposito, una palazzina ad esso adiacente che ospita uffici, servizi e spogliatoi ("4"), un capannone industriale adibito in parte ad area lavaggio e in parte a deposito che ospita la cabina elettrica ("3"), un piccolo manufatto adibito a cabina di compressione gas metano ("5"), un impianto di erogazione carburante (gas metano e gasolio) protetto da una pensilina metallica ("8"), un fabbricato in linea a pianta rettangolare, posto sul confine nord del lotto, articolato in due corpi collegati tra loro da un'area coperta da tettoia, uno adibito ad uffici (lato Carrara) l'altro a servizi e spogliatoi (lato Viareggio) ("6") ed, infine, in adiacenza al suddetto fabbricato, è presente una pensilina metallica ("7").

A 4. - REFERENZE CATASTALI

Per fornire un quadro completo dei beni oggetto del compendio si rimette un prospetto indicante i dati sommari degli immobili, rimandando alle visure catastali allegare (vedi allegato n°3) un più preciso e dettagliato riscontro.

Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Massa e Carrara, Servizi Catastali
Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati:

Foglio	Mappale	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Rendita
89	142	4	1	D/7	€.32.706,00
89	556	-	-	area urbana	-

Comune di Massa (MS), Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie mq
89	142	Ente urbano	14.361
89	556	Ente urbano	1.149

Catastalmente gli immobili risultano intestati a:

- [REDACTED]

Occorre evidenziare che, come già anticipato, il mapp. 556 corrisponde per tutta la sua lunghezza, a Via Lottizzazione, per il tratto contiguo al mapp. 142.

Da informazioni assunte Via Lottizzazione, già presente nel P.R.G., fu realizzata da privati, ovvero dai proprietari degli immobili oggi posti in fregio alla stessa strada, e da allora non è mai stato formalizzato il passaggio allo C.Z.I.A. (Consorzio Zona Industriale Apuana).

A 5. - CONFINI

L'immobile in esame, mappale 142 confina con:

Via Catagnina lato mare, mappale 268 lato monti, mappale 556 (Via Lottizzazione) lato Viareggio, mappale 133 lato Carrara, salvo se altri.

A 6. - PROVENIENZA

- Il compendio immobiliare descritto è pervenuto alla [REDACTED] con atto notarile del notaio [REDACTED] di Carrara in data 29/12/1999, repertorio n°25130 raccolta n°9764, registrato a Carrara il 14/01/2000 al n°24 e trascritto a Massa il 31/12/1999 al n°7851 (vedi allegato n°7.1).

- Con atto a rogito del medesimo notaio [REDACTED] di Carrara in data 01/03/2001, repertorio n°25656, trascritto a Massa il 14/03/2001 al n°1465, la sopracitata [REDACTED], così come precedentemente detto li ha conferiti alla [REDACTED].

- Con atto del notaio [REDACTED] del 10/10/2008, repertorio n°683 raccolta n°546, registrato a Massa il 16/10/2008 al n°4351 serie 1T, ivi trascritto in data 22/10/2008, repertorio n°12131/8228 è avvenuta la fusione con incorporazione della [REDACTED] da parte della [REDACTED] (vedi allegato n°7.2).

A 7. - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

“1” - “2” CAPANNONE INDUSTRIALE

Si tratta di un unico fabbricato di tipo industriale posto sul lato Via Catagnina, costituito da due capannoni contigui e comunicanti fra loro che si sviluppano su un

unico piano fuori terra, a formare una pianta ad L, per una superficie lorda complessiva di circa mq 2.687,00, adibiti ad officina, con reparti di lavorazione, magazzino e deposito (vedi foto n°11;12;13;14;15;16;17;18).

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato tradizionale con tamponamenti esterni realizzati con pannelli prefabbricati in calcestruzzo verso Via Catagnina e Via Lottizzazione, con bozze cementizie nei restanti lati. Nella parte superiore delle pareti perimetrali sono presenti finestre a nastro.

La copertura piana è realizzata con travi in cemento armato, prefabbricate, a Y con interposte lastre ondulate centinate in fibro cemento a manto singolo, intervallate da lucernai in lastre ondulate traslucide.

In corrispondenza della parete divisoria tra il capannone "1" e il capannone "2", realizzata in bozze cementizie, è presente una porta tagliafuoco REI.

Gli accessi carrabili ai capannoni, distribuiti lungo il perimetro, sono caratterizzati da avvolgibili meccanizzate; le uscite di sicurezza pedonali sono dotate di maniglioni antipanico. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Il capannone "1" ha un'altezza, in prossimità del colmo delle lastre centinate di circa 8.55 mt, sotto le travi di circa 7.55 mt e un'altezza utile di circa 5.60 mt sotto il carro ponte "A" e 5.40 mt sotto i carriponte "B" e "C".

Il capannone "2" ha un'altezza, in prossimità del colmo delle lastre centinate di circa 7.90 mt, sotto le travi di circa 7.00 mt e un'altezza utile di circa 5.45 mt sotto il carro ponte "G".

All'interno del fabbricato sono presenti due box prefabbricati ad uso ufficio (vedi foto n°15;16) e un manufatto in muratura a pianta rettangolare che si sviluppa su due livelli: il piano terra è adibito a locale manutenzione obliteratrici e servizi, il piano primo, accessibile mediante una rampa metallica esterna, ospita un magazzino tamponato con pareti leggere in alluminio e vetro (vedi foto n°19).

Entrambi i capannoni sono dotati di impianto elettrico, idrico e impianto termico di riscaldamento, quest'ultimo costituito da generatori di calore, marca ROBUR, alimentati a metano, potenzialità cadauno Kw. 34,2, completi di unità riscaldanti interne a scambio acqua calda/aria, disposti lungo il perimetro.

Attualmente l'immobile è in buono stato di conservazione.

"3" CAPANNONE INDUSTRIALE

Il fabbricato, a pianta rettangolare, posto parallelamente ai capannoni "1" e "2", si sviluppa su un unico livello fuori terra per una superficie lorda complessiva di circa

mq 1.411,20. Al suo interno ospita un'area lavaggio suddivisa in tre vani mediante pannelli in policarbonato su struttura metallica, una zona adibita a deposito aperto separata da quest'ultima attraverso un setto murario di circa 5,00 mt realizzato con bozze cementizie e locali cabina elettrica e deposito oli, verso Via Lottizzazione (vedi foto n°20;21;22;23).

La copertura, in analogia con il fabbricato precedente, è ancora del tipo prefabbricato con travi a Y con interposte lastre ondulate in fibro cemento centinate.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato gettato in opera, costituita da pilastri a tutta altezza e travi prefabbricate ricalate distribuite su tutto il perimetro, tamponata, in corrispondenza del deposito, con muratura in calcestruzzo fino ad un'altezza di circa 2.40 mt.

Alcuni pilastri sono cerchiati alla base per un'altezza di circa 2,50-3,00 mt mediante angolari in ferro calastrellati sul perimetro; intervento generalmente realizzato per rinforzare la struttura, in questo caso probabilmente a seguito dell'uso del carro ponte presente nel capannone.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

Il capannone ha un'altezza in prossimità del colmo delle lastre centinate di circa 12.20 mt, sotto le travi di circa 8.10 mt e un'altezza utile di circa 8.50 mt sotto il carro ponte "O".

La zona lavaggio è dotata di due impianti di autolavaggio.

Nel capannone è presente l'impianto elettrico.

All'interno del capannone, verso Via Lottizzazione, sono presenti alcuni locali tecnici in muratura di cui tre adibiti a centrale elettrica, dotati di porte in ferro, e uno a deposito oli, con chiusura a saracinesca.

Si segnala che, allo stato attuale, la parte di capannone adibita a deposito aperto è interdetta ai mezzi a causa della vicinanza all'impianto di compressione del gas metano e agli impianti di erogazione dei carburanti.

"4" PALAZZINA

Il fabbricato, posto in adiacenza ai capannoni "1" e "2" verso Via Lottizzazione, si sviluppa su due livelli fuori terra con una pianta rettangolare, per una superficie lorda complessiva di circa mq 220.10 (mq 110,05 a piano) (vedi foto n°24).

La struttura portante della palazzina è in cemento armato con tamponamento in muratura ordinaria rifinita con intonaco civile sia all'interno che all'esterno.

A piano terra sono ubicati gli spogliatoi, i servizi igienici, le docce e un'area riposo, accessibili direttamente dall'interno del capannone "1" e dall'esterno sul lato verso Via Catagnina; dall'ingresso sul lato opposto (monti) si accede invece ad un locale adibito ad ufficio con annesso servizio dotato di solo lavabo, al vano tecnico dove sono ubicati la caldaia e il bollitore a servizio della palazzina, e alla scala in marmo bianco che conduce al piano superiore.

La pavimentazione presente è in gran parte costituita da mattonelle di granito.

A piano primo sono ubicati gli uffici.

I divisori interni sono realizzati in muratura ordinaria rifiniti con intonaco civile. L'ufficio verso Via Catagnina è suddiviso in tre vani mediante profili in alluminio e vetro.

Le pavimentazioni sono in ceramica, gli infissi sono in alluminio e vetro dotati di tapparelle.

I bagni, tutti completi di ogni accessorio sanitario, possiedono pavimenti e rivestimenti in ceramica.

In entrambi i piani dell'edificio sono presenti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idraulico, impianto termico di tipo tradizionale e impianto di climatizzazione, caldo freddo, costituito da split alimentati elettricamente e collegati a pompe di calore esterne;

Attualmente l'immobile evidenzia segni di umidità sulle pareti perimetrali del piano terra.

"5" CABINA DI COMPRESSIONE GAS METANO

Si tratta di un piccolo manufatto in cemento armato a pianta rettangolare e copertura piana in c.a. sviluppato su un unico livello fuori terra, per una superficie lorda complessiva di circa mq 18.75, dove sono ubicati l'impianto di compressione gas metano, l'impianto di raffreddamento, la cabina di misura del gas e i comandi di distribuzione (vedi foto n°35;36).

"6" FABBRICATO UFFICIO MOVIMENTAZIONE E SERVIZI

Si tratta di una piccola costruzione in linea a pianta rettangolare, posta sul confine nord del lotto, articolata in due corpi collegati tra loro da un'area coperta da tettoia metallica a falda inclinata (superficie lorda 27.50 mq circa), uno adibito ad ufficio movimento autisti, di superficie lorda complessiva di circa mq 42.10 (lato Viareggio), l'altro a servizi igienici, docce e spogliatoi di superficie lorda complessiva di mq 78.80. (lato Carrara) (vedi foto n°37;40).

La struttura portante del fabbricato lato Carrara è in acciaio mentre quella del corpo lato Viareggio è in cemento armato. Le tamponature esterne sono in muratura ordinaria rifinite con intonaco civile su entrambi i lati.

I divisori interni sono in muratura ordinaria rifiniti ad intonaco civile.

Le pavimentazioni sono in ceramica, gli infissi in alluminio e vetro.

I bagni, completi di ogni accessorio sanitario, possiedono pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Entrambi i corpi sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, impianto idraulico, impianto termico di tipo tradizionale, con caldaia murale esterna e radiatori in ogni vano, e impianto di climatizzazione, caldo freddo, costituito da split alimentati elettricamente e collegati a pompe di calore esterne.

“7” TETTOIA

Si tratta di una tettoia destinata ad accogliere gli autobus al cambio turno degli autisti, di superficie lorda complessiva di mq 322.40 e altezza utile pari a 5,30 mt, posta in adiacenza al sopra citato corpo servizi-spogliatoi, realizzata con una struttura portante in ferro e copertura voltata in alluminio (vedi foto n°44).

Attualmente la tettoia appare in buono stato di conservazione.

“8” PENSILINA

Si tratta di una pensilina posta a protezione delle due colonnine di erogazione del carburante (gas metano e gasolio) per gli automezzi, di superficie lorda complessiva di circa mq 212.30 e altezza utile pari a 4.50 mt, realizzata con struttura portante in ferro e copertura piana in lamiera verniciata a fuoco (vedi foto n°45).

Tra le due colonnine di erogazione è presente un setto murario tagliafuoco con struttura portante costituita da elementi metallici di tipo HEB opportunamente collegati tra loro e tamponati con elementi prefabbricati in calcestruzzo, che consente di effettuare in sicurezza il rifornimento contemporaneo di più mezzi.

AREA PERTINENZIALE

L'area esterna scoperta circostante i vari immobili, corrispondente al mappale 142, misura una superficie complessiva di circa 9.450,90 mq, e risulta destinata a viabilità, spazi di manovra, parcheggi e zone verdi.

La pavimentazione del piazzale è asfaltata e/o in battuto di cemento con finitura al grezzo, e presenta in generale uno stato di degrado.

L'area aziendale risulta completamente delimitata in parte, lungo Via Catagnina e Via Lottizzazione, mediante recinzione in pannelli prefabbricati in calcestruzzo, disegnato a bozze, con soprastante elemento decorativo; i pannelli sono intervallati e sorretti da pilastri prefabbricati anch'essi in cls., mentre a confine con i lotti circostanti la recinzione è costituita da semplici setti in bozze in cls. (vedi foto n°1;2;3;4).

Nell'area pertinenziale è presente un impianto di depurazione delle acque meteoriche di prima e seconda pioggia composto da griglie e vasche di raccolta situate nel piazzale e complete di pompe dotate di sensore.

È inoltre presente, nella zona verde all'angolo tra Via Lottizzazione e Via Catagnina, l'impianto di approvvigionamento e distribuzione dell' acqua all'area lavaggio costituito da un pozzo artesiano dotato di serbatoio e pompa per l'alimentazione (vedi foto n°48).

In prossimità delle colonnine di erogazione del diesel sono presenti due cisterne interrate in vetroresina con capienza pari a 15.000 litri.

A 8. - LEGITTIMITA' URBANISTICA

L'esame degli atti rinvenuti presso il Comune di Massa ha evidenziato che il compendio immobiliare è stato oggetto di vari interventi edilizi, risultato di costruzioni, ampliamenti e condoni che si sono succeduti nel tempo e che di seguito si riassumono:

- Licenza Edilizia n°4/97 del 07/07/1971 e successiva variante in corso d'opera n°15/111 del 05/05/1973 (vedi allegato n°6.1);
- Licenza Edilizia n°74-4-18/6186 del 19/04/1974 (vedi allegato n°6.2);
- Autorizzazione per lo spostamento della recinzione rilasciata in data 10/01/1989 n°357 (vedi allegato n°6.3);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n°91-09-138/S del 30/09/1991 (vedi allegato n°6.4).

A seguito dell'acquisto del compendio aziendale da parte della ██████████ sono stati realizzati interventi finalizzati ad adeguare o integrare gli immobili esistenti con lo scopo di creare uno stabilimento in grado di soddisfare le esigenze dell'azienda. Tali opere sono state realizzate mediante i seguenti atti:

- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla

VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione (vedi allegato n°6.5);

- DIA n°53411 del 14/11/2003 (vedi allegato n°6.6);
- DIA n°53922 del 24/03/2004, variante alla DIA n°53411 del 14/11/2003 (vedi allegato n°6.7);
- DIA n°54863 del 05/10/2004 (vedi allegato n°6.8).

Le suddette pratiche edilizie hanno riguardato, in particolare, i seguenti immobili:

“1” – “2” CAPANNONE INDUSTRIALE

Le pratiche edilizie reperite sull'immobile sono:

- Licenza Edilizia n°4/97 del 07/07/1971 e successiva variante in corso d'opera n°15/111 del 05/05/1973;
- Licenza Edilizia n°74-4-18/6186 del 19/04/1974;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n°91-09-138/S del 30/09/1991;
- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione;
- DIA n°53411 del 14/11/2003.

“3” CAPANNONE INDUSTRIALE

Le pratiche edilizie reperite sull'immobile sono:

- Licenza Edilizia n°74-4-18/6186 del 19/04/1974;
- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione;
- DIA n°53411 del 14/11/2003.

“4” PALAZZINA

Le pratiche edilizie reperite sull'immobile sono:

- Variante in corso d'opera n°15/111 del 05/05/1973 alla Licenza Edilizia n°4/97 del 07/07/1971;
- Licenza Edilizia n°74-4-18/6186 del 19/04/1974 relativa ad opere di ampliamento e sopraelevazione;
- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione.

“5” CABINA DI COMPRESSIONE GAS METANO

L'immobile è stato realizzato con la Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e

varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione.

“6” FABBRICATO UFFICI MOVIMENTO AUTISTI E SERVIZI

Le pratiche edilizie reperite sull'immobile sono:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°91-09-138/S del 30/09/1991;
- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione.

“7” TETTOIA

Le pratiche edilizie reperite sull'immobile sono:

- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione.

“8” PENSILINA

Le pratiche edilizie reperite sull'immobile sono:

- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione;
- DIA n°53922 del 24/03/2004, variante alla DIA n°53 411 del 14/11/2003;
- DIA n°54863 del 05/10/2004;

A 9. - ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI, RILEVATI DAL CTU, E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI

“1” – “2” CAPANNONE INDUSTRIALE

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale dei manufatti è totalmente riportata nelle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003; si segnala che detta Concessione Edilizia riporta quanto segue: *“Le coperture attuali sono realizzate in eternit e pur non presentando significativi segni di degrado, se ne prevede comunque la completa rimozione e sostituzione con lastre in lamiera zincata o fibrocemento non contenete amianto”*
- DIA n°53411 del 14/11/2003 relativa alla realizzazione della parete di divisione tra i due capannoni.

“3” CAPANNONE INDUSTRIALE

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale dei manufatti è totalmente riportata nelle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003; si segnala che detta Concessione Edilizia riporta quanto segue: *“Le coperture attuali sono realizzate in eternit e pur non presentando significativi segni di degrado, se ne prevede comunque la completa rimozione e sostituzione con lastre in lamiera zincata o fibrocemento non contenete amianto”*.
- DIA n°53411 del 14/11/2003.

“4” PALAZZINA

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale del manufatto è totalmente riportata nelle seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003.

“5” CABINA DI COMPRESSIONE GAS METANO

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale del manufatto è totalmente riportata nelle seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003.

“6” FABBRICATO UFFICI MOVIMENTO AUTISTI E SERVIZI

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale del manufatto è totalmente riportata nelle seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003.

“7” TETTOIA

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale del manufatto è totalmente riportata nelle seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003.

“8” PENSILINA

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale del manufatto è totalmente

riportata nelle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003;
- DIA n°53922 del 24/03/2004, variante alla DIA n°53 411 del 14/11/2003, relativa alla *“realizzazione di divisorio di sicurezza antincendio per completamento del servizio a rete finalizzato all’esercizio di servizio di pubblica utilità”*;
- DIA n°54863 del 05/10/2004, relativa all’ampliamento *“delle due pensiline poste a protezione di ognuno dei due distributori carburanti”*.

A 10. - CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il CTU per procedere alla stima ha eseguito preliminari indagini di mercato allo scopo di orientare la presente trattazione ad una oggettiva e migliore collocazione di detti beni sul mercato, offrendo così, come risultato finale, la migliore possibilità di realizzare la monetizzazione dei compendi immobiliari aziendali oggetto di stima.

Secondo i principi fondamentali dell’estimo contemporaneo il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima, ossia per effettuare una corretta valutazione dei beni di pertinenza del Concordato, che non risulti superiore alla loro effettiva consistenza, caratteristiche e possibilità economica di utilizzazione, è fondamentale individuare preliminarmente lo scopo della stima e quindi la categoria economica da stimare.

Nel caso di un procedimento di Concordato Preventivo Fallimentare, si ritiene che lo scopo è quello di determinare il valore dei beni di una azienda al momento del termine della sua vita ordinaria, ossia nell’ottica della interruzione dell’attività.

Pertanto la categoria economica da individuare, nella valutazione dei beni immobili, risulta essenzialmente quella del **Valore di Liquidazione (VL)**,

In tal senso si intende il valore che tali beni assumerebbero, nello stato effettivo in cui si trovano, qualora fosse necessario realizzarne una reale monetizzazione (vendita), in breve tempo e senza continuità aziendale. Per procedere alla stima si dovrà tenere conto di tutte le situazioni di fatto; è bene ricordare che l’estimo dà previsioni di valore, previsioni che ottengono conferma nel valore venale commerciale al momento dell’ipotetico piazzamento sul mercato. Un estimo

limitato ad una descrizione delle entità volumetriche delle superfici e delle caratteristiche generali, senza uno studio approfondito delle situazioni logistiche, delle disposizioni interne, del grado di organicità e funzionalità, nonché delle necessità vigenti in ordine al grado di conservazione e di accessorietà, tra le quali preminenti, nel caso specifico dei capannoni per la lavorazione di materiali metallici, i servizi generali per le maestranze e la disposizione degli uffici, risulterebbe un estimo formale e superficiale che verrebbe sconfessato al momento dell'unica verifica e cioè al momento del piazzamento sul mercato immobiliare.

Il CTU, tenuto conto della natura degli immobili di cui trattasi, considerate le loro caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, finiture, impianti, età, stato di manutenzione, dimensioni), ed estrinseche (posizione geografica, presenza di servizi, presenza di infrastrutture, caratteristiche del tessuto edilizio), e dello scopo dell'incarico peritale, ritiene opportuno adottare un metodo di stima per comparazione diretta di tipo sintetico, diretto ed immediato denominato **“Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici (il mq.)”**, tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene mediante il confronto di determinati parametri (in questo caso il prezzo al mq.) con beni simili.

A tal scopo lo scrivente, oltre alle sue conoscenze specifiche, si è confrontato con professionisti del settore e agenzie immobiliari del luogo, per reperire informazioni inerenti valutazioni già applicate nella zona per il trasferimento di immobili simili, ha svolto indagini presso gli uffici finanziari ed infine i dati reperiti sono stati filtrati attraverso i prezzi espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Questo tipo di stima è quello maggiormente usato nel settore immobiliare, in quanto l'espressione unitaria del valore è frutto di una serie di considerazioni che coprono tutta la gamma di possibilità sia commerciali che tecniche.

Le indagini svolte hanno portato a risultati più o meno simili che, per semplicità, sono riportati in tabelle riassuntive redatte per ogni singolo immobile e contenenti il dato finale. In considerazione dell'andamento del mercato in ordine alla recente crisi economica che localmente, come in altre zone del paese, vede aumentare l'offerta sul mercato di immobili simili a quelli in esame a prezzi sempre più concorrenziali, nelle valutazioni si è ritenuto indicare delle stime prudenziali.

Quindi dopo avere effettuato la necessaria comparazione dei prezzi di mercato di immobili industriali e direzionali in condizioni e posizioni simili, tenuto conto che le quattro sedi aziendali hanno diverse destinazioni, pur nel rispetto degli standard abituali di zona, e sono collocate in località con diverse caratteristiche ambientali, lo scrivente ha proceduto nell'assegnare ai beni i relativi valori di mercato.

- La valutazione del compendio aziendale posto in Massa Via Catagnina, "A", quale esempio del modus operandi, è stata effettuata in prima analisi consultando i parametri della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riportate sul sito dell'Agenzia delle Entrate (nel caso specifico anche, *in ottemperanza alle "Linee guida per la valutazione dei beni nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento dei servizi di TPL nel lotto unico regionale", di cui al Decreto Dirigenziale n.3462/2013, della Direzione Generale, Politiche della Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale - Regione Toscana - allegato 2, paragrafo 2, BENI IMMOBILI*), i quali, per i capannoni industriali ubicati nella zona in esame, indicano valori che vanno da un minimo di €460/mq a un massimo di €580/mq (vedi allegato n°10).

Tuttavia l'OMI rappresenta uno strumento valutativo di carattere generale che indica una forbice di valori, lasciando poi al tecnico estimatore la dovuta discrezionalità nell'analisi valutativa, riferita, ovviamente, sia alle caratteristiche intrinseche che estrinseche dei beni oggetto della stima, al fine di giungere ad un elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Pertanto, dopo le indagini conoscitive di rito e i sopralluoghi nelle zone circostanti il compendio aziendale oggetto di stima, sono state prese in esame le caratteristiche degli immobili, i pregi e/o difetti, le condizioni generali e degli elementi strutturali, la presenza e lo stato di manutenzione degli impianti presenti nei fabbricati, gli impianti fissi pertinenziali, la posizione geografica e l'accessibilità, la loro commerciabilità; inoltre nella determinazione del valore finale si è debitamente tenuto conto anche della regolarità amministrativa degli immobili, di eventuali vincoli urbanistici sull'area, quali ad esempio il S.I.N. (Sito di Interesse Nazionale) recentemente modificato in S.I.R. (Sito di Interesse Regionale) e dell'importante consistenza dei capannoni, rispetto agli standard abituali in zona, che ne limita i potenziali acquirenti.

Al termine dell'analisi conoscitiva il CTU ha ritenuto rivedere, per i capannoni industriali individuati nella planimetria generale con i numeri "1" e "2" (allegato n°5), il valore unitario massimo indicato dall'OMI, incrementandolo da €580/mq a €680/mq.-

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

"1" e "2" CAPANNONE INDUSTRIALE

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Valore totale
Officina Magazzino	pt. mq. 2.687,00	€. 680	€. 1.827.160,00
Valore complessivo immobile			€. 1.827.160,00
A sommare Attrezzature esclusive di pertinenza comprendenti: n°4 carriponte da 4T, 6T e 15T e impiantistica specialistica.			€. 50.000,00
VALORE TOTALE IMMOBILE			€. 1.877.160,00

“3” CAPANNONE INDUSTRIALE (aperto)

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Valore totale
Zona lavaggio e Deposito	pt. mq. 1.411,20	€. 400	€. 564.480,00
Locali tecnici	pt. mq. 44,60	€. 700	€. 31.220,00
Valore complessivo immobile			€. 595.700,00
A sommare Attrezzature esclusive di pertinenza comprendenti: n°1 carro ponte bitrave con scala di accesso.			€. 15.000,00
VALORE TOTALE IMMOBILE			€. 610.700,00

“4” PALAZZINA

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Valore totale
Zona uffici	pt. mq. 25,40	€. 1.300	€. 176.085,00
	p1° mq. 110,05		
Zona servizi: spogliatoio/docce/ WC	pt. mq. 84,65	€. 1.200	€. 101.580,00
Valore complessivo immobile			€. 277.665,00

“5” CABINA DI COMPRESSIONE GAS METANO

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Valore totale
Locale tecnico	pt. mq. 18,75	A corpo	€. 15.000,00
Valore complessivo immobile			€. 15.000,00

“6” FABBRICATO UFFICIO MOVIMENTAZIONE E SERVIZI

Destinazione	Superfici di riferimento	Valore unitario/mq.	Valore totale
Zona uffici	pt. mq. 42,10	€. 1.300	€. 54.730,00
Zona servizi: spogliatoio/docce/ WC	pt. mq. 78,80	€. 1.200	€. 94.560,00
Tettoia	pt. mq. 27,50	€. 250	€. 6.875,00
Valore complessivo immobile			€. 156.165,00

“7” TETTOIA

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Valore totale
Tettoia cambio turno	pt. mq. 322,40	€. 250	€. 80.600,00
Valore complessivo immobile			€. 80.600,00

“8” PENSILINA

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq. Coefficiente	Valore totale
Pensilina rifornimento	pt. mq. 212,30	€. 250	€. 53.075,00
Valore complessivo immobile			€. 53.075,00

TOTALE VALORE COMPLESSIVO FABBRICATI.....€. 3.070.365,00

AREA DI PERTINENZA

La superficie catastale del complesso aziendale, mappale 142, è di 14.361 mq., parte di essa è occupata da fabbricati e varie tettoie per una superficie coperta di circa 4.910,10 mq., rimanendo un area scoperta 9.450,90 mq.

Per quanto riguarda la stima di quest'ultima si è tenuto conto della sua buona disponibilità di superfici destinate a piazzale, viabilità interna, spazi manovra e parcheggi, superfici che sono risultate asfaltate e/o cementate, facilmente accessibili attraverso i tre ampi cancelli carrabili, e della presenza degli impianti fissi a servizio dell'azienda, ed è stato stimato un prezzo di €.70,00/mq.

Oltre alle caratteristiche dell'area sopra esposte è stata presa in considerazione anche la potenzialità edificatoria del lotto. Infatti urbanisticamente l'area ricade, oggi, in “zona per Industrie Manifatturiere in Genere D2” e, poichè ricompresa all'interno del perimetro del C.Z.I.A. non è sottoposta alle misure di salvaguardia del Piano Strutturale, art. 150 comma 6 lettera a) (allegato n°8).

Quindi applicando i parametri edilizi indicati dalla normativa, richiamati nell'allegato C.D.U., è risultato che all'interno del lotto aziendale oggi è ancora possibile ampliare la volumetria esistente. Di conseguenza al prezzo unitario stimato per l'intera superficie scoperta, di 70,00 €/mq, verrà applicato un incremento in virtù del maggior valore determinato dalla possibilità, ad oggi, di ampliare l'azienda; in definitiva il valore unitario dell'area scoperta nella sua globalità può essere indicato in 110,00 €/mq, stima prudenziale che tiene conto anche del vincolo S.I.R. di seguito argomentato.

Infatti dall'allegato CDU è emerso che l'area in esame, già inserita in ambito S.I.N. (Sito di Interesse Nazionale) è stata trasformata, come altre aree presenti nella zona industriale, a S.I.R. (Sito di Interesse Regionale); poichè trattasi di una modifica recente non sono stati ancora resi noti i criteri d'intervento, necessari qualora si voglia procedere con l'edificazione di nuovi volumi. Comunque, in via

cautelativa, si ritiene far riferimento alla precedente procedura prevista per il S.I.N. che, al fine di poter edificare, necessitava eseguire una pratica di caratterizzazione che prevedeva la Redazione di un Piano di Caratterizzazione comprensivo di indagini, propensioni e analisi, il cui importo, comprensivo di spese tecniche, poteva essere quantificato a corpo in €. 100.000,00.

In ogni caso, solo al momento della presentazione di un eventuale progetto edilizio saremmo in grado di quantificare le tempistiche e gli adempimenti burocratici ad essa connessi; elementi rilevanti per il potenziale acquirente che dovrà valutare la congruità del suo eventuale investimento.

DESCRIZIONE ANALITICA

Superficie catastale mapp. 142 di cui	mq. 14.361,00
Superficie coperta:	mq. 4.910,10
Area scoperta:	mq. 9.450,90

STIMA AREA

Destinazione	Superfici di riferimento	Valore unitario/mq.	Valore totale
- Area scoperta per viabilità, spazi manovra, parcheggi e zone verdi; - impianti fissi di pertinenza quali: depurazione acque meteoriche, approvvigionamento e distribuzione impianto idrico per autolavaggio, impianto di compressione ed erogazione del gas metano, impianto di erogazione diesel incluse cisterne interrato, ect.); - possibilità di ampliamento della volumetria esistente.	mq. 9.450,90	€. 110,00	€. 1.039.599,00
Valore complessivo area scoperta			€. 1.039.599,00
<i>A detrarre: nella valutazione della potenzialità edificatoria si è tenuto conto della pratica amministrativa per la caratterizzazione dell'area che si ritiene stimare a corpo in € 100.000,00</i>			- €. 100.000,00
VALORE FINALE AREA SCOPERTA			€. 939.599,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI VIA CATAGNINA

IMMOBILI MANUFATTI E TETTOIE.....	€. 3.070.365,00
AREA SCOPERTA PERTINENZIALE.....	€. 939.599,00
TOTALE VALORE DI STIMA BENI IMMOBILI.....	€. 4.009.964,00

Valore di stima arrotondato a: **€. 4.000.000,00**

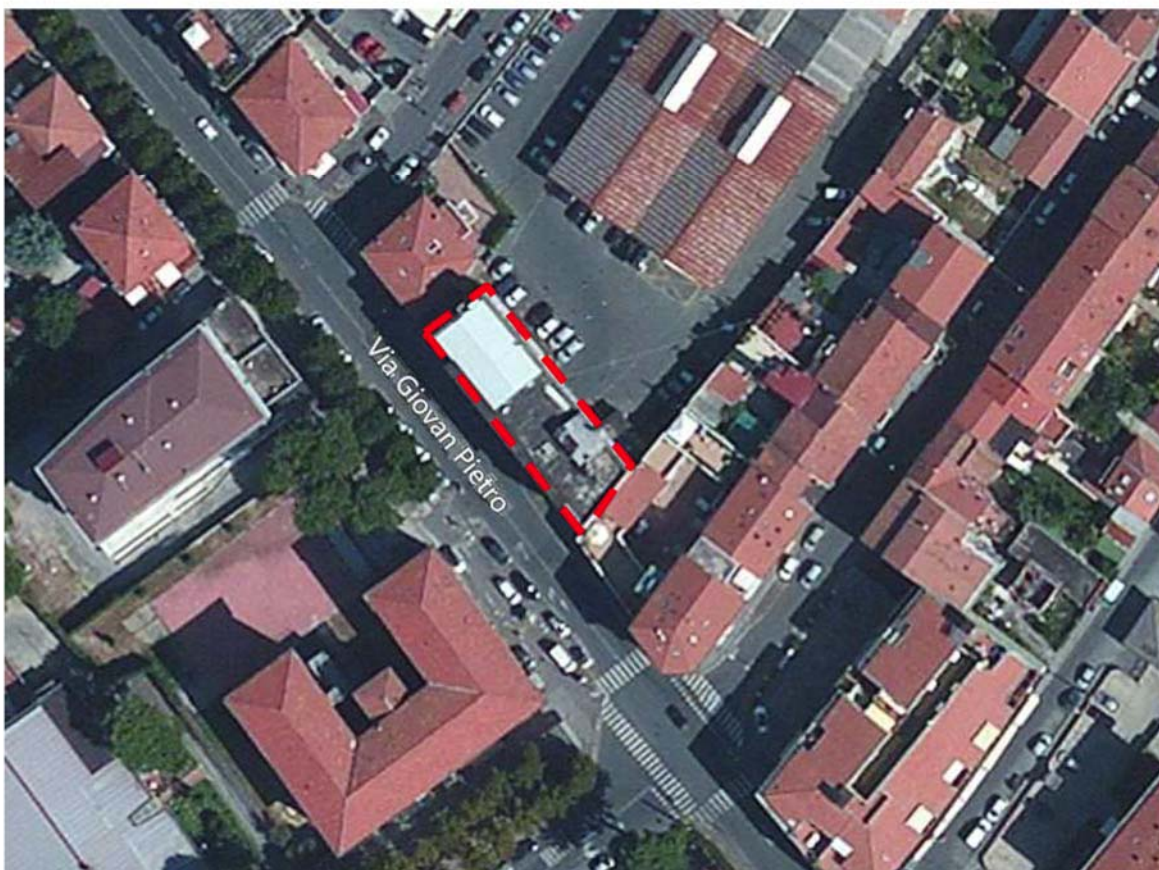
.....

- B -
COMPLESSO AZIENDALE
COMUNE DI CARRARA

.....

B 1. - DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

La società ██████ risulta proprietaria di un compendio immobiliare sito nel Comune di Carrara al civico n.2 di Via Giovan Pietro, località Avenza, costituito da parte di un fabbricato ad uso uffici, essendo il rimanente di proprietà del Comune di Carrara.



Vista aerea della sede ██████, di Via Giovan Pietro

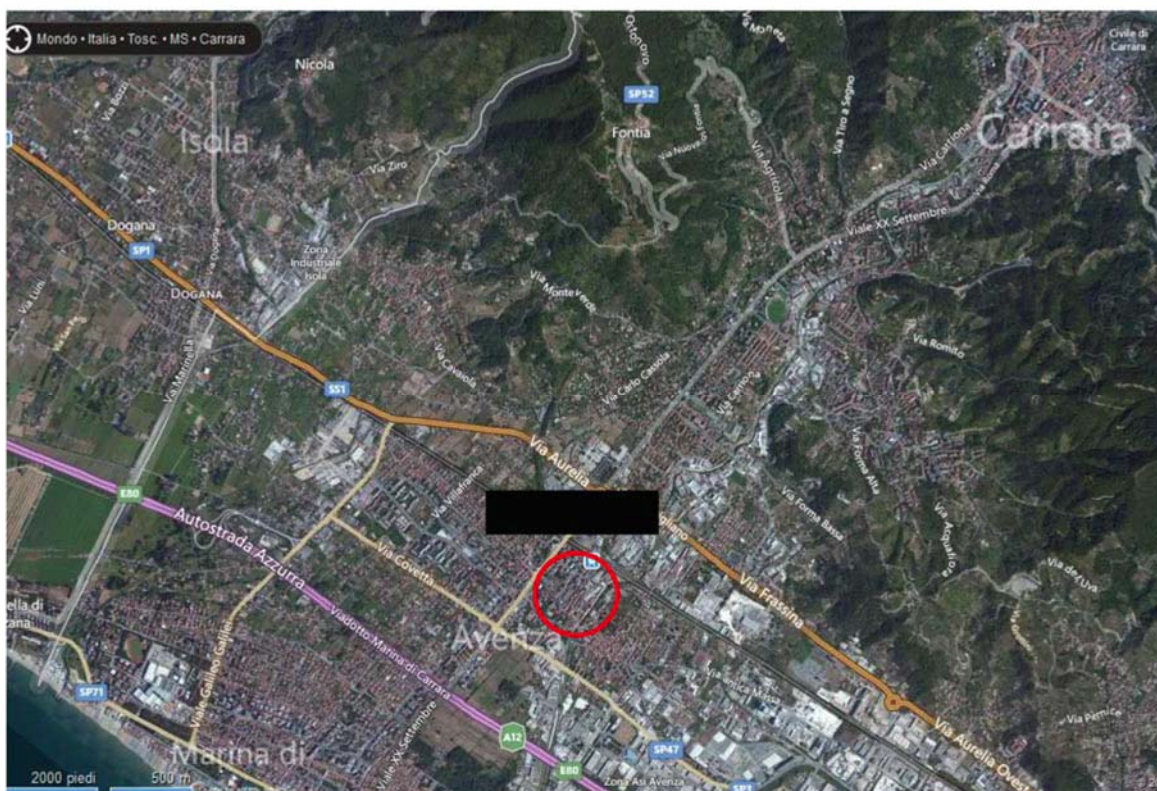
Fonte: BING mappe

B 2. - INQUADRAMENTO ZONALE

Il fabbricato all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari di proprietà ██████ è posto in una zona centrale di Avenza, a pochi metri dalla stazione

ferroviaria, linea Pisa-La Spezia, dal Viale XX Settembre, che collega il centro di Carrara con la marina, e in prossimità di tutte le infrastrutture primarie e secondarie (sportelli bancari, uffici postali, centri commerciali e scuole pubbliche). Sul retro del fabbricato è presente un ampio parcheggio pubblico.

L'area circostante è occupata prevalentemente da fabbricati eretti nel secondo dopoguerra, in occasione della sistemazione urbanistica della zona, principalmente adibiti a civile abitazione e, in parte minore, destinati ad uffici e negozi. Nel suo insieme la stessa risulta pressochè idonea all'attività ivi svolta.



Inquadramento della sede [redacted] di Via Giovan Pietro

Fonte: BING mappe

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da Comune di Carrara in data 16/01/2014 (vedi allegati n°8), i sopracitati beni risultano inclusi nelle seguenti zone:

- Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Del. C.C. n°28 del 16/03/2012 Pubbl. BURT n°22 del 30/05/2012: Sistema della pianura costiera Art. 8 N.T.A. – U.T.O.E. n°5 Avenza – Allegato A, intera particella. Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione, intera particella.
- Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n°64 del 08/04/98 e successive modificazioni: Zone di trasformazione – Ricomposizione Urbana Art. 11 N.T.A. R.U. – Allegato E, intera particella.

- Sottoposto ai seguenti vincoli: Carta delle Aeree a Pericolosità Idraulica del Piano Strutturale approvato con Del. n°28 del 16/03/2012 Pubbl. BURT n°22 del 30/05/2012: Area I3 – PIE – Pericolosità Idraulica Elevata, intera particella.

B 3. - IL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattando nel dettaglio, la proprietà [REDACTED] comprende l'intera porzione del fabbricato lato La Spezia, sviluppata su quattro piani fuori terra oltre un piano interrato, e il piano primo e secondo della porzione lato Viareggio (vedi foto n°1; 2). Le unità immobiliari in esame corrispondono rispettivamente ai subalterni catastali 2; 5; 6 del foglio 81 particella 346 e risultano meglio identificate nelle planimetrie schematiche allegate (vedi allegato n°5).

Attualmente la porzione lato La Spezia (subalterno 2) è adibita ad uffici, mentre i subalterni 5 e 6 nella porzione lato Viareggio risultano inutilizzati dalla [REDACTED], e in possesso del Comune di Carrara, tant'è che per il sopralluogo le relative chiavi sono state reperite presso l'ufficio patrimonio dello stesso Comune.

B 4. - REFERENZE CATASTALI

Per fornire un quadro completo dei beni oggetto del compendio si rimette un prospetto indicante i dati sommari degli immobili, rimandando alle visure catastali allegate un più preciso e dettagliato riscontro (vedi allegato n°3).

Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Massa e Carrara, Servizi Catastali
Comune di Carrara (MS), Catasto Fabbricati:

Foglio	Mappale	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Rendita
81	346	2	1	B/4	€. 4.124,22
81	346	5	1	A/10	€. 1.812,76
81	346	6	1	A/10	€. 3.222,69

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara
Comune di Carrara (MS), Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie mq
81	346	Ente urbano	419

Catastalmente gli immobili risultano intestati a:

██████████ con sede in Carrara – C.F. ██████████ – Proprietà 1/1.

B 5. - CONFINI

L'immobile in esame, mappale 346 confina con:

Via Giovan Pietro lato mare, mappale 314 (parcheggio pubblico) lato monti e lato La Spezia (nord-ovest), mappale 379 lato Viareggio (sud-est), salvo se altri.

B 6. - PROVENIENZA

- Il compendio immobiliare descritto è pervenuto alla ██████████ con atto notarile del notaio ██████████ di Carrara in data 26/03/2003, repertorio n°29551 raccolta n°11781, registrato a Carrara il 10/07/2003 al n°80 e trascritto a Massa il 25/07/2003 al n°5173 (vedi allegato n°7.1). In tale Atto le parti *“si impegnano reciprocamente ad addivenire ad un successivo atto di identificazione catastale”*.
- In data 16/12/2010 le parti ottemperavano all'impegno con “ATTO IDENTIFICATIVO CATASTALE” del Notaio ██████████ in Viareggio (LU), repertorio n°355 raccolta n°282, trascritto a Viareggio in data 21/12/2010 Reg. Part. 8123 Reg. Gen. 12040 (vedi allegato n°7.2).

B 7. - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La proprietà della ██████████ costituisce parte di un corpo di fabbrica, avente quattro piani fuori terra oltre un piano interrato, caratterizzato da una intelaiatura di campate in cemento armato identiche per concezione e consistenza.

La copertura piana è in laterocemento e le facciate, tamponate con pareti in muratura, sono rivestite con intonaco al civile tingeggiato ad accezione del piano

terra, fronte Via Giovan Pietro, rivestito con mattoncini di pietra.

In corrispondenza dei piani interrato, terra e primo, il fabbricato è costituito da due corpi separati, divisi tra loro da un ampio passaggio carrabile di larghezza variabile tra 8,66 mt e 9,28 mt circa, progettato originariamente per consentire il passaggio dei mezzi di trasporto pubblico. All'altezza del secondo piano le due porzioni di fabbricato si uniscono a formare un'unica sagoma lineare, sempre mantenendo una loro separazione interna.

L'immobile dispone di più accessi pedonali ubicati sia su Via Giovan Pietro, sia nella corte posta sul retro del fabbricato, lato monti, in corrispondenza del parcheggio pubblico; tali ingressi conducono direttamente agli uffici a piano terra, e ai vani scala e ascensore di collegamento con i piani superiori.

Nel fornire la descrizione delle unità immobiliari oggetto di stima, si procede descrivendo distintamente i tre subalterni sopra citati, ovvero subalterno 2; 5; 6 (vedi allegato n°5).

IMMOBILE - SUBALTERNO "2"

Si tratta dell'intera porzione del fabbricato lato La Spezia, sviluppata su quattro piani fuori terra oltre ad uno interrato:

Il piano interrato, attualmente inutilizzato a seguito dell'alluvione del 2012, di cui sono evidenti le tracce, e precedentemente adibito ad archivio, ha una superficie lorda rilevata di circa mq. 169,00 e un'altezza interna pari a circa 2,40 mt. Al suo interno è suddiviso in cinque locali magazzino, rifiniti al grezzo, accessibili da un vano scala in marmo Carrara, posto sul lato Viareggio, ed un piccolo disimpegno. In corrispondenza di una parte dei muri di fondazione sul lato Via Giovan Pietro e parte sul lato La Spezia vi è un'intercapedine di circa 60 cm ben visibile in alcuni punti grazie alla presenza di varchi sulla controparete interna (vedi foto n°4;5).

Il piano è dotato di impianto elettrico fuori traccia funzionante.

Attualmente l'intero piano appare in cattivo stato di conservazione e manutenzione, data la presenza di acqua sul pavimento e l'umidità che è possibile riscontrare sulla struttura perimetrale.

Il piano terra, di superficie lorda pari a circa mq. 158,80 e altezza interna variabile compresa tra 2,93 mt e 3,65 mt circa, risulta costituito da due locali ad uso ufficio, con accesso indipendente da Via Giovan Pietro mediante ampie aperture finestrate, da una portineria e un vano scala in marmo, accessibili da un terzo

ingresso posto su Via Giovan Pietro ed uno sul retro, ed infine da due locali ad uso magazzino accessibili dal retro.

A servizio dell'ufficio verso La Spezia, è presente un piccolo bagno con annesso antibagno, lo stesso è direttamente collegato con il piano superiore mediante un vano scala di servizio posto lato monti (vedi foto n°6;7;8;9;10;11;12).

Il primo piano, di superficie lorda pari a circa mq. 158,80 e altezza interna di 2,97 mt, accessibile sia dal vano scala principale (lato Viareggio) che da quello secondario (lato La Spezia), di collegamento con il piano terra, è costituito da un lungo corridoio rettilineo e controsoffittato con doghe in alluminio (h=2,60mt), lungo il quale si affacciano i locali ad uso ufficio, tre lato Via Giovan Pietro e due lato monti, un locale CEED ed un bagno (vedi foto n°13;14;15;16;17).

Il secondo piano, di superficie lorda pari a circa mq. 156,50 e altezza interna di 2,97 mt, accessibile dal vano scala principale, è anch'esso costituito da un lungo corridoio rettilineo e controsoffittato con doghe in alluminio (h=2,60mt), lungo il quale sono distribuiti i locali ad uso ufficio ed i servizi igienici con antibagno (vedi foto n°18;19;20;21).

Il terzo piano, di superficie lorda pari a circa mq. 186,70 e altezza interna di 2,97 mt circa, accessibile dal vano scala principale posto a lato Viareggio, è costituito come i precedenti, da un corridoio centrale suddiviso in due parti, in questo caso non controsoffittato, lungo il quale si affacciano tre locali ad uso ufficio, un'ampia sala riunioni, un ripostiglio ed un disimpegno che conduce a due bagni, ed infine, lato Viareggio, due locali adibiti ad archivio con un piccolo locale centralino. Attualmente nel locale archivio, lato monti, è presente un'infiltrazione di acqua proveniente dalla copertura (vedi foto n°22;23;24;25;26).

Le pavimentazioni ai vari piani sono in gran parte in mattonelle in monocottura, ad eccezione di quella del piano interrato, in battuto di cemento liscio, del piano terra, in mattonelle di graniglia, e della sala riunioni al terzo piano, in parquet.

Le partizioni interne del piano interrato, lasciate al grezzo, sono realizzate in parte con foratelle e in parte con mattoni doppio UNI murati a doppia testa, quelle dei piani terra, primo e secondo sono in muratura ordinaria rifinite con intonaco al civile, mentre al terzo piano sono realizzate prevalentemente con pareti attrezzate in legno laminato (profondità 47 cm circa). Gli infissi esterni di tutti i locali sono in alluminio anodizzato e vetro, mentre quelli interni risultano variegati, sia in

alluminio vetro e pvc, sia in legno laminato.

Tutti i servizi igienici presenti sono dotati di lavabo e wc in porcellana e risultano rivestiti in ceramica.

I piani fuori terra sono dotati di impianto elettrico prevalentemente sottotraccia, impianto idrico, impianto termico centralizzato di tipo tradizionale con radiatori e caldaia alimentata a gas metano, ubicata in un'apposita cabina posta all'esterno sul retro del fabbricato (vedi foto n°3). L'impianto di riscaldamento è integrato da un impianto di climatizzazione, caldo freddo, costituito da split a parete e terra alimentati elettricamente e collegati a pompe di calore esterne poste in copertura.

Gli impianti al momento dell'accesso sono risultati funzionanti; non sono stati forniti dalla società i certificati di conformità previsti dalle vigenti normative.

In generale gli uffici ai piani risultano in buone condizioni e sono utilizzati da personale [redacted] ad eccezione di due stanze al terzo piano in cui vi è tenuto l'archivio di [redacted].

IMMOBILE - SUBALTERNO "5"

Tale unità immobiliare corrisponde al primo piano della porzione del fabbricato lato Viareggio, ha una superficie lorda di circa mq. 122,00 ed un'altezza interna pari a circa 2,97 mt.

Attualmente inutilizzato ed in evidente stato di degrado, l'immobile è composto da un ingresso con vano ascensore, tre ampi locali completamente sgombri, un ripostiglio e due servizi igienici con annesso antibagno, il tutto distribuito lungo un corridoio posto nella mezzeria del piano (vedi foto n°27;28;29;30;31).

IMMOBILE - SUBALTERNO "6"

L'immobile corrisponde al secondo piano della porzione del fabbricato lato Viareggio, ha una superficie lorda di circa mq. 215,00 per un'altezza interna pari a circa 2,97 mt ed è costituito da sei ampi locali, quattro lato La Spezia e due lato Viareggio, separati da un ampio ingresso con vano ascensore, il tutto distribuito lungo un corridoio posto nella mezzeria del piano. Al piano sono presenti anche un ripostiglio e due servizi igienici con annesso antibagno (vedi foto n°32;33;34;35;36;).

Le pareti divisorie interne sono realizzate in muratura ordinaria rifinite con intonaco al civile.

Le pavimentazioni ai vari piani sono prevalentemente in mattonelle di graniglia.

Gli infissi esterni di tutti i locali sono in alluminio anodizzato e vetro, mentre quelli

interni sono in parte in alluminio e vetro e in parte in legno.

Tutti i servizi igienici presenti sono dotati di lavabo e wc in porcellana e risultano rivestiti in piastrelle di ceramica.

I piani sono dotati di impianto elettrico prevalentemente sottotraccia, impianto idrico e impianto termico centralizzato, di cui al Sub. 2, di tipo tradizionale con radiatori e caldaia ubicata in apposito locale esterno;

non sono stati forniti dalla società i certificati di conformità previsti dalle vigenti normative.

A differenza della porzione di fabbricato lato La Spezia (sub. 2), i piani sopra descritti (sub 5 e 6) sono serviti oltre che dal vano scala anche da un ascensore e presentano uno scarso stato di conservazione.

B 8. - LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate, ancorché approfondite, presso l'ufficio urbanistica del Comune di Carrara in merito all'immobile in esame, è stato rinvenuto soltanto il Permesso di Costruzione n°283 del 12/12/1967 (vedi allegato n°6.1) relativo un progetto di "sopraelevazione del fabbricato sede dell'██████████" (██████████). Non essendo stato possibile rintracciare l'Atto con cui è stato realizzato il fabbricato in questione, si presume che il Permesso di Costruzione n°283 per la sopraelevazione sopra menzionata, sia stato rilasciato dal Comune in virtù di uno stato preesistente legittimo.

Successivamente è stata presentata dal ██████████, in data 18/01/2013 prot. 3193, una "COMUNICAZIONE INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, art 80 comma 2, lettere a) Legge Regione Toscana n. 1/2005", che riguardava la riqualificazione dei pluviali e il ripristino di alcune porzioni di cemento faccia vista e di alcune porzioni di intonaco esterno (vedi allegato n°6.2).

B 9. - ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI, RILEVATI DAL CTU, E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI

Si deve segnalare che dal confronto dell'ultimo atto urbanistico riportante la consistenza dell'immobile, Permesso di Costruzione n°283 del 12/12/1967,

relativo alla “*sopraelevazione del fabbricato sede dell’*”, e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, il piano oggetto della sopraelevazione non è mai stato realizzato.

Come anticipato al precedente paragrafo, le ricerche condotte non hanno consentito di reperire alcuna documentazione che riscontrasse anche il frazionamento urbanistico delle unità immobiliari così come oggi si presentano e risultano rappresentate catastalmente.

B 10. - CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Riguardo ai criteri di stima si rimanda, in generale, a quanto già relazionato al precedente paragrafo **A10** (pag. 18), mentre, in particolare, si precisa che per gli uffici di Via Giovan Pietro si è tenuto conto della loro diversa condizione di manutenzione, solo quelli del sub. 2 risultano utilizzati e in buone condizioni, e della loro ubicazione ai piani, cioè in considerazione della presenza o meno dell’ascensore, infatti a differenza del sub, 2, corrispondente alla porzione di fabbricato lato La Spezia, i sub. 5 e 6 sono serviti oltre che dal vano scala anche da un ascensore.

Si prosegue la presente trattazione con la valutazione del compendio aziendale riportando a tal scopo le seguenti tabelle contenenti solo il dato finale, cioè omettendo tutti quei criteri utilizzati per estrapolare il valore unitario attribuito.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

IMMOBILE - SUBALTERNO “2”

Riferimento	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Valore totale
piano interrato	mq. 169,00	€. 500,00	€. 84.500,00
piano terra	mq. 158,80	€. 1.600,00	€. 254.080,00
piano primo	mq. 158,80	€. 1.400,00	€. 222.320,00
piano secondo	mq. 156,50	€. 1.300,00	€. 203.450,00
piano terzo	mq. 186,70	€. 1.200,00	€. 224.040,00
Valore complessivo immobile			€. 988.390,00

IMMOBILE - SUBALTERNO "5"

Riferimento	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Valore totale
piano primo	mq. 122,00	€. 1.400,00	€. 170.800,00
Valore complessivo immobile			€. 170.800,00

IMMOBILE - SUBALTERNO "6"

Riferimento	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Valore totale
piano secondo	mq. 215,00	€. 1.300,00	€. 279.500,00
Valore complessivo immobile			€. 279.500,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI VIA GIOVAN PIETRO

IMMOBILE - SUBALTERNO "2"	€. 988.390,00
IMMOBILE - SUBALTERNO "5"	€. 170.800,00
IMMOBILE - SUBALTERNO "6"	€. 279.500,00
TOTALE VALORE DI STIMA BENI IMMOBILI.....	€. 1.438.690,00

Valore di stima arrotondato a: **€. 1.440.000,00**

- C -
COMPLESSO AZIENDALE
COMUNE DI AULLA

C 1. - DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

La società "██████████" è proprietaria di un immobile sito nel Comune di Aulla (MS), in Piazza Pietro Nenni, costituito da un fabbricato in parte ad uso uffici ed in parte ad uso commerciale; tale immobile sorge su un terreno di proprietà del Comune di Aulla, di cui la ██████████. è titolare del diritto di superficie fino al 22 marzo 2100.



Vista aerea della sede ██████████ di Aulla

Fonte: BING mappe

C 2. - INQUADRAMENTO ZONALE

L'immobile di proprietà ██████████ si trova in pieno centro di Aulla, in prossimità della fermata degli autobus e di una ampio parcheggio pubblico, a pochi metri

dalla stazione ferroviaria e dalle principali arterie viarie, in una zona collegata in maniera rapida ed agevole al vicino casello autostradale della Cisa A15, e servita da tutte le infrastrutture tipiche di un centro cittadino (sportelli bancari, uffici postali, uffici pubblici, centri commerciali e scuole).

Nel suo insieme il fabbricato risulta idoneo all'attività ivi svolta.



Inquadramento della sede [redacted] di Aulla

Fonte: BING mappe

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aulla in data 04/02/2014 (vedi allegati n°7), risulta che nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, approvato in data 26/02/1999 con delibera del Consiglio Comunale n.17 ai sensi della Legge Regionale Toscana n.5/95, il sopracitato bene è incluso all'interno dell'U.T.O.E. n°5 – Aree per Parcheggi Pubblici e Privati "P", art. 27. Nei grafici delle aree sottoposte a vincoli è inserito all'interno delle *Aree inondabili con Tr=30*.

Si segnala che la destinazione urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione a seguito della redazione, adozione e approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico, conseguente alla variante del Piano Strutturale approvata con delibera del Consiglio Comunale n.52 del 14/12/2011.

C 3. - IL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattando nel dettaglio la proprietà [REDACTED] comprende un fabbricato sviluppato su un unico piano fuori terra destinato, in parte, ad uffici, ed in parte, ad area ristoro con bar, cucina e servizi. Tale immobile sorge su una corte adibita a parcheggio di proprietà del Comune.

L'edificio versa attualmente in condizioni di degrado e abbandono e necessita opere di risanamento: al suo interno sono, infatti, ancora visibili i segni lasciati dall'alluvione del 2011 che ha danneggiato in modo sensibile il fabbricato creando danni ad intonaci, pavimenti, rivestimenti, porte, infissi, arredi ecc.

C 4. - REFERENZE CATASTALI

Per fornire un quadro completo dei beni oggetto del compendio aziendale in Aulla si rimette un prospetto indicante i dati sommari degli immobili, rimandando alle visure catastali allegate un più preciso e dettagliato riscontro (vedi allegati n°3).

Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Massa e Carrara, Servizi Catastali
Comune di Aulla (MS), Catasto Fabbricati:

Foglio	Mappale	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Rendita
22	1370	1	-	C/1	€. 2.974,28
22	1370	2	-	A/10	€. 710,13

Catastalmente gli immobili risultano intestati a: _____

- [REDACTED]
- Comune di Aulla con sede in Aulla - C.F. 81003750452 - (1t) Proprietà per l'area.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Massa Carrara, servizi catastali è emerso che la planimetria catastale, prot. n. MS00981 del 01/12/2003, che faceva riferimento ad un'unica unità immobiliare, è stata dichiarata inidonea a seguito di sopralluogo effettuato da un tecnico dell'Agenzia stessa che ha portato alla creazione di due subalterni, come si evince dalle visure allegate. Si rende pertanto necessaria la presentazione di nuove planimetrie.

C 5. - CONFINI

L'immobile in esame, mappale 1370, confina su tutti i lati con il mappale 1192, proprietà del Comune di Aulla, salvo se altri.

C 6. - PROVENIENZA

L'immobile è stato costruito dalla società [REDACTED] su terreno di proprietà del Comune di Aulla; su detto terreno la società è titolare del diritto di superficie fino alla data del 22 marzo 2100, come risulta dalla Convenzione tra il Comune di Aulla e la società stessa, stipulata con atto pubblico a rogito del Notaio [REDACTED] di Aulla in data 23/03/2001, repertorio n°50770 raccolta n°12579, registrato ad Aulla il 09/04//2001 al n°177 (vedi allegato n°6.1).

Il diritto di superficie è stato a suo tempo costituito sul terreno identificato al NCT foglio 22 mappale 1336, soppresso successivamente e sostituito con l'attuale mappale 1370.

In merito a detto terreno vi è da evidenziare che a seguito di una richiesta presentata in data 03/09/2011 prot. 3893 da parte della [REDACTED], il Comune di Aulla con prot. 0015305 del 29/09/2011 rispondeva alla suddetta *“che per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dell'immobile sito in Aulla Piazza Nenni distinto al ncu con foglio n. 22 mappali n. 1370, ai sensi di quanto stabilito dalla Giunta Comunale con delibere m. 125/2010 e 158/2010, Codesta società dovrà provvedere al versamento del corrispettivo di €. 9.146,03”*, oltre alle spese per la stipula della Convenzione (vedi allegato n°6.2).

Da informazioni assunte si segnala che tale procedimento non ha avuto seguito.

C 7. - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile, a pianta rettangolare, si sviluppa su un solo piano fuori terra per una superficie lorda di circa mq. 179,00 ed è caratterizzato, lungo tutto il perimetro, da un porticato di superficie lorda pari a mq. 148,00 che, nella porzione posteriore, è delimitato con rete in ferro zincato.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato tamponata, su tre lati, con profili in alluminio e vetro, in parte fissi, ed in parte apribili in corrispondenza degli accessi, mentre il lato posteriore è costituito da una facciata in muratura.

La copertura realizzata in laterocemento è rivestita in pannelli di rame, mentre i pilastri del porticato sono rivestiti in pietra (vedi foto n°2;3;4;5;6;7;8).

Al suo interno, il fabbricato è suddiviso in due unità mediante una parete in cartongesso: la prima, a nord, ospita due locali ad uso ufficio con servizio igienico, (vedi foto n°9;10), nella seconda, a sud, sono presenti un'area bar/ristoro dotata di un'ampia sala, una cucina con annesso vano dispensa, un locale spogliatoio con bagno riservati al personale e servizi igienici (vedi foto n°11;2;13;14).

I locali ufficio e la sala ristoro, controsoffittati, hanno un'altezza interna di circa mt 3,00, mentre l'altezza dei locali di servizio e della cucina è di circa mt 3,20.

Le pavimentazioni, sia quelle esterne del porticato che quelle interne, sono in pietra grigia, ad eccezione dei bagni, della cucina e dello spogliatoio, caratterizzati da pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato. Le porte interne sono in legno. I locali di servizio (cucina, bagni, ecc.) sono completi di tutti gli accessori.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed impianto idraulico.

Nei locali di servizio è presente un impianto termico di tipo tradizionale a radiatori in alluminio con circolo di acqua calda comandata da una caldaia alimentata a gas metano, mentre negli altri vani è presente un impianto di climatizzazione caldo freddo canalizzato nel controsoffitto, alimentato da una unità esterna posta, insieme alla caldaia, in un apposito locale realizzato su terreno di proprietà del Comune. Nella porzione adibita ad uffici è inoltre presente un impianto di climatizzazione caldo freddo, costituito da uno split alimentato elettricamente e collegato ad una pompa di calore esterna.

Riguardo gli impianti non sono stati forniti i certificati di conformità previsti dalle vigenti normative.

C 8. - LEGITTIMITA' URBANISTICA

L'esame degli atti amministrativi reperiti presso un consulente tecnico di XXXXXXXXXX ha evidenziato che il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 47/2000 del 27/07/2000 (vedi allegato n°5.1) e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 30/2001 del 07/06/2001 (vedi allegato n°5.2).

A seguire, per la divisione interna dell'immobile al fine di realizzare uno spazio idoneo ad ospitare il personale █████, è stata presentata la DIA n. 672/03 (vedi allegato n°5.3).

C 9. - ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI, RILEVATI DAL CTU, E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI

Si deve segnalare che dal confronto dell'ultimo Atto urbanistico, DIA n. 672/03, la parete relativa la divisione interna dell'immobile, al fine di realizzare uno spazio idoneo ad ospitare il personale █████, è risultata avere un'altezza di mt 3.00 anziché di mt 2.00 come rappresentato nei grafici allegati alla suddetta DIA. Pertanto occorrerà presentare una sanatoria a riguardo.

C 10. - CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Riguardo ai criteri di stima si rimanda a quanto già relazionato al precedente paragrafo **A10** (pag. 18), e si prosegue la presente trattazione con la valutazione del compendio aziendale di Aulla riportando la seguente tabella contenente solo il dato finale, cioè omettendo tutti quei criteri utilizzati per estrapolare il valore unitario attribuito.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

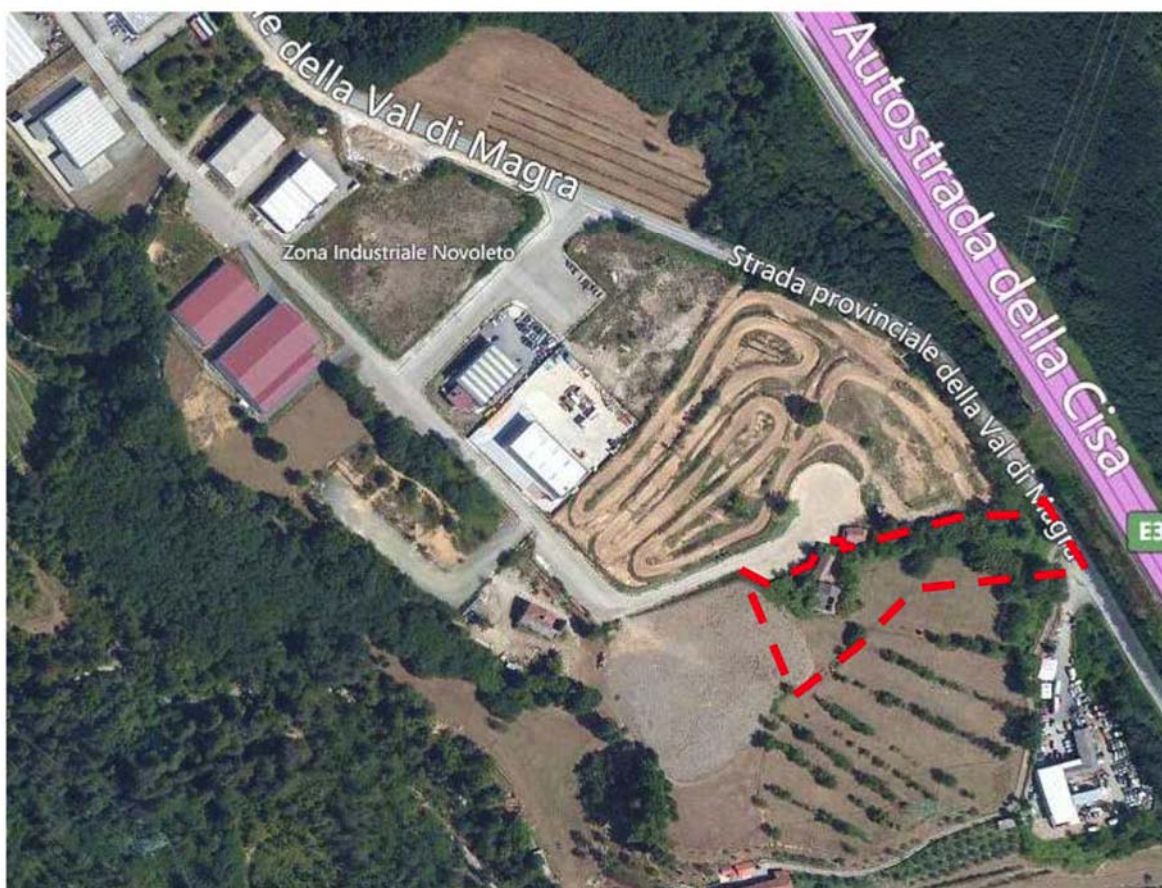
Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Bar-Ristoro / Uffici	mq. 179,00	€. 2.000,00	1,00	€. 358.000,00
Porticato	mq. 148,00		0,25	€. 74.000,00
Valore complessivo immobile				€. 432.000,00
A detrarre spese tecniche necessarie per redigere la pratica Comunale di sanatoria e la documentazione catastale, comprensive di oblazioni, diritti segreteria, oneri e spese tecniche.				€. 10.000,00
A detrarre le spese minime necessarie al recupero del fabbricato dai danni dell'alluvione.				€. 50.000,00
A detrarre costo del terreno Comunale di sedime, per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dell'immobile.				€. 9.146,03
VALORE TOTALE IMMOBILE				€. 362.853,97

Valore di stima arrotondato a: €. **363.000,00**

- D -
COMPLESSO AZIENDALE
COMUNE DI PONTREMOLI

D 1. - DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

La società ██████ risulta proprietaria di un compendio immobiliare sito nel Comune di Pontremoli (MS), in località Novoleto, costituito da un fabbricato rurale con circostanti terreni.



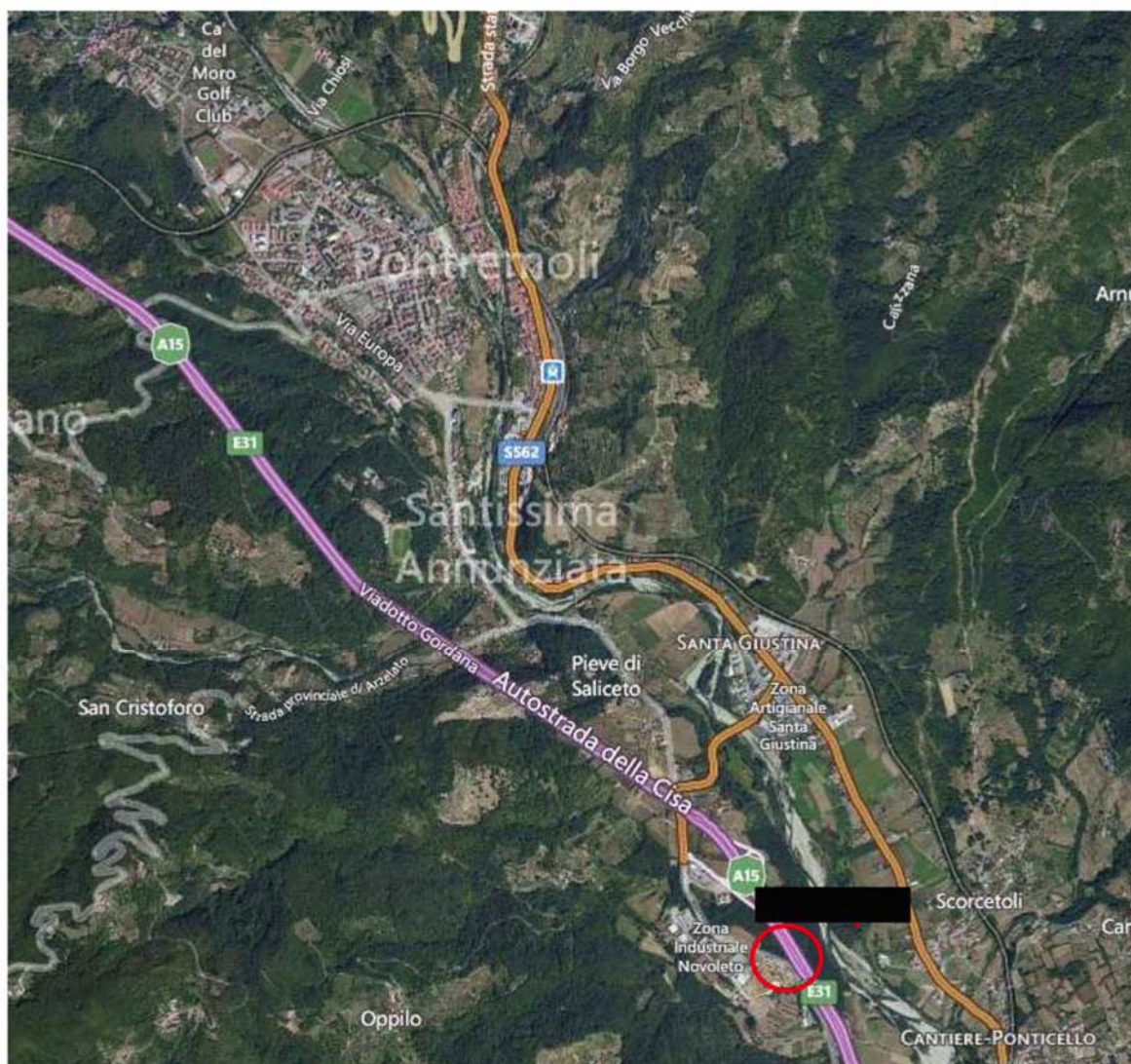
Vista aerea della sede ██████ di Pontremoli, località Novoleto

Fonte: BING mappe

D 2. - INQUADRAMENTO ZONALE

Gli immobili di proprietà ██████ sono ubicati a pochi minuti dal centro di Pontremoli, all'interno della Zona Industriale di Novoleto, in una posizione favorevole grazie ad una viabilità di accesso con caratteristiche consone ad attività

di tipo industriale, e collegata in maniera rapida ed agevole alla principale arteria viaria extra-urbana, Strada provinciale della Val di Magra e il vicino casello autostradale della Cisa (A15).



Inquadramento della sede [redacted] di Pontremoli

Fonte: BING mappe

L'area circostante è pressoché occupata da fabbricati industriali, gran parte dei quali di recente costruzione e con tipologie costruttive di tipo prefabbricato, e fabbricati rurali sparsi nella campagna.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da Comune di Pontremoli in data 23/01/2014 (vedi allegato n°6), i sopracitati beni risultano inclusi nelle seguenti zone:

- **Fg. 183, mappali 424, 426:**

ZONA E3 "Aree agricole di pertinenza dei nuclei edilizi sparsi", N.T.A. – Art. 18.

Per effetto della Deliberazione di C.C. n. 59 del 17/10/2003 con la quale veniva

adottata una variante urbanistica al PRG “Rettifica di perimetrazione della zona D1 in loc. Novoleto”, e della Deliberazione di C.C. n. 27 del 15/03/2004 con la quale veniva approvata la sopracitata variante al PIP area Novoleto, ai sensi dell’art. 40 comma 2 della L.R. 5/95:

- **Fg. 183, mappali 38, 380 (in parte circa mq 800), 383:**
N.T.A. P.I.P. Novoleto - Art. 10 “Zone per attrezzature e uffici”;
- **Foglio 183, mappali 380 (in parte), 386, 389:**
N.T.A. P.I.P. Novoleto – Art. 11 “Aree di Verde Pubblico.

D 3. - IL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattando nel dettaglio, la proprietà [REDACTED] comprende un fabbricato rurale fatiscente e alcuni terreni circostanti, di diversa natura e consistenza, interamente recintanti con rete metallica, ad eccezione del lato a ponente.

L’intera area, che si estende fino alla Strada provinciale della Val di Magra, presenta un andamento pressoché pianeggiante e, nella porzione di ponente, è caratterizzata da un dislivello di circa 2,50 mt costituito da terreno da riporto (vedi foto n°20). L’ingresso al compendio è posto sulla strada provinciale, da cui non è stato possibile accedere per la presenza di una folta sterpaglia, tuttavia l’area può essere raggiunta anche mediante una strada che, attraversando l’intera zona industriale, conduce ai lotti oggetto di stima (vedi foto n°2;3).

Si segnala che a causa della precarietà del fabbricato e della presenza di una fitta vegetazione addossata ad alcune pareti perimetrali di esso, parte dei rilievi eseguiti devono essere considerati approssimativi.

D 4. - REFERENZE CATASTALI

Per fornire un quadro completo dei beni oggetto del compendio aziendale si rimette un prospetto indicante i dati sommari degli immobili, rimandando alle visure catastali allegare un più preciso e dettagliato riscontro (vedi allegati n°3).

Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Massa e Carrara, Servizi Catastali
Comune di Pontremoli (MS), Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq
183	38	FABBRICATO RURALE	-	680,00
183	380	SEMINATIVO ARBOREO	3	2.182,00
183	383	SEMINATIVO ARBOREO	2	23,00
183	386	SEMINATIVO	2	1.408,00
183	389	PRATO	2	104,00
183	424	PRATO	2	2.090,00
183	426	SEMINATIVO	2	405,00

Catastalmente gli immobili risultano intestati a:



Si segnala che, nonostante il termine sia scaduto il 30/11/2012, il fabbricato rurale identificato con il mappale 38, allo stato attuale non risulta dichiarato al Catasto Fabbricati. Si dovrà procedere alla sua regolarizzazione mediante presentazione di tipo mappale per conferma topografica, elaborato planimetrico e censimento al catasto urbano come Unità Collabente.

D 5. - CONFINI

La proprietà in esame rappresentata dai mappali 38; 380; 383; 386; 389; 424; 426 confinano con:

mappali 434; 379; 385; 384; 423 a nord, Strada provinciale della Val di Magra ad est, mappali 432; 427; 425 a sud, mappale 432 a ovest, salvo se altri.

D 6. - PROVENIENZA

I mappali 38, 380, 386,389 sono pervenuti alla [REDACTED] a seguito di:

- Atto notarile del notaio [REDACTED] di Montignoso in data 30/12/2003, repertorio n°7068 raccolta n°1995, registrato a Mas sa il 19/01/2004 al n°11 (vedi allegato n°5.1);
- ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE del medesimo notaio del 25/05/2004, repertorio n°8111 (vedi allegato n°5.2);

I mappali 424 e 426 sono pervenuti alla [REDACTED] a seguito di:

- Atto di cessione nella forma pubblica amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c) del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, a rogito del Dott. ██████████ ██████████, Segretario Generale del Comune di Pontremoli, repertorio n°3447 del 11/08/2009 (vedi allegato n°5.3).

D 7. – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di stima è costituito da terreni, di diversa natura e consistenza, in parte adibiti a prato e in parte caratterizzati dalla presenza di folte sterpaglie, per una superficie catastale totale di mq 6.212 (vedi foto n°18;19), oltre a mq 680 del mapp. 38, costituito da un fabbricato rurale, di mq 380, e dalla sua area di pertinenza mq 300. Trattasi di un fabbricato fatiscente costituito da due corpi connessi tra loro e sviluppati su due livelli fuori terra, per una superficie lorda complessiva rilevata di circa mq. 565,00, un porticato di mq. 51,00 ed una terrazza di copertura di mq. 85,00. L'edificio, caratterizzato da una struttura portante in pietra faccia vista e coperture a doppia falda con struttura in legno, allo stato attuale versa in condizioni precarie di stabilità, con solai, soffitti e coperture parzialmente crollati; in particolare non è stato possibile accedere al corpo posto a sud (vedi foto n°4;5;6;7).

Il piano terra, già adibito a deposito mezzi agricoli e stalle, è formato da diversi vani e locali aperti caratterizzati da soffitti, in parte voltati in pietra, in parte con struttura in ferro e laterizio.

Sul fronte di levante del corpo a sud, è presente un portico con pilastri in mattone pieno a faccia vista murato a doppia testa e copertura con struttura portante in legno, in condizioni precarie di stabilità.

In adiacenza ai locali aperti del corpo a nord è presente un piccolo vano realizzato con mattoni rifiniti al grezzo e una copertura a falda in buona parte crollata (vedi foto n°8;9;10;11;17).

Il primo piano, già usato come abitazione, è accessibile mediante una scala in pietra, posta sul fronte ovest, che conduce ad un'ampia terrazza, corrispondente ai locali aperti del piano terra, sulla quale si affacciano diversi vani in pessimo stato di conservazione, ed un piccolo servizio igienico (vedi foto n°12;13;14;15;16).

Gli impianti sono completamente assenti e gli infissi, sia interni che esterni, laddove presenti, appaiono vetusti e in un evidente stato di degrado.

D 8. - LEGITTIMITA' URBANISTICA

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontremoli non sono state rinvenute pratiche edilizie relative al fabbricato rurale in esame. Tuttavia le ricerche presso l'Ufficio cartografico della provincia di Massa Carrara hanno evidenziato la presenza dello stesso, gran parte dell'attuale consistenza, già a partire dal 1937 come si evince dall'estratto dalla cartografia I.G.M. del volo aereo del 1937.

D 10. - CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

In merito ai criteri di stima si rimanda a quanto già relazionato al precedente paragrafo **A10** (pag. 18), avuto riguardo, in questo caso, al mercato immobiliare dell'alta Lunigiana, e si prosegue la presente trattazione con la valutazione del compendio aziendale di Pontremoli riportando a tal scopo le seguenti tabelle contenenti solo i dati finali del fabbricato rurale e dei terreni.

Si evidenzia che i terreni in esame sono stati distinti tra quelli esterni e quelli rientranti nel comparto produttivo, zona D1 - PIP area Novoleto, e quest'ultimi a sua volta distinti per destinazione.

In particolare i primi, mapp.i 424; 426, esterni al comparto, ceduti dal Comune di Pontremoli a ████████ nel 2009, sarebbero stati comparabili ad aree agricole e/o a prato, tuttavia rappresentano per la proprietà un valore aggiunto poiché consentono il collegamento diretto alla strada provinciale della Val di Magra evitando, in alternativa, di percorrere tutta la viabilità interna al comparto produttivo. Per tale ragione si ritiene equiparare il loro valore alle aree destinate a viabilità e standard urbanistici del comparto.

Riguardo i terreni rientranti nel comparto produttivo, con destinazione ad attrezzature e uffici (vedi allegato 7.1), si è ritenuto rivalutare ad oggi il prezzo con il quale l'Amministrazione Comunale di Pontremoli, nel 2008, cedeva le ultime aree disponibili nell'area produttiva di Novoleto: *"...un comparto produttivo di mq.6.750, suscettibile di frazionamento in lotti sulla base delle esigenze delle imprese richiedenti..."*. Il calcolo della rivalutazione monetaria Istat (indice utilizzato FOI) di € 35,99/mq, da marzo 2008 a gennaio 2014, indica una rivalutazione totale di € 3,81, pari ad un valore finale arrotondato di € 40,00.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

TERRENI

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Valore totale
Fgl. 183 mapp. 38 (mq 300); 383 (mq 23); 380 parte (mq 800): "Zona per attrezzatura e uffici"	mq. 1.123,00	€. 40,00	€. 44.920,00
Fgl. 183 mapp. 386 (mq 1.408); 389 (mq 104); 380 parte (mq 1.382): "Aree di verde pubblico"	mq. 2.894,00	€. 10,00	€. 28.940,00
Fgl. 183 mapp. 424 (mq 2.090); 426 (mq 405): "Aree agricole di pertinenza dei nuclei edilizi sparsi"	mq. 2.495,00	€. 10,00	€. 24.950,00
Valore complessivo terreni			€. 98.810,00

FABBRICATO

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Fabbricato rurale	mq. 565,00	€. 150,00	1,00	€. 84.750,00
Porticato	mq. 51,00		0,50	€. 3.825,00
Terrazza	mq. 85,00		0,20	€. 2.550,00
Valore complessivo immobile				€. 91.125,00 -
A detrarre spese per regolarizzazione catastale del fabbricato compreso presentazione di tipo mappale per conferma topografica, elaborato planimetrico e censimento al catasto urbano come Unità Collabente.				€. 3.000,00
Valore finale immobile				€. 88.125,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI NOVOLETO

TERRENI.....	€. 98.810,00
FABBRICATO.....	€. 88.125,00
TOTALE VALORE DI STIMA BENI IMMOBILI.....	€. 186.935,00

Valore di stima arrotondato a: **€. 187.000,00**

- TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI SUI BENI

Nell'ambito dell'incarico vi era la richiesta di eseguire le trascrizioni sugli immobili del Decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo ai sensi dell'Art. 160 della Legge fallimentare.

A tal proposito lo scrivente ha provveduto a presentare la relativa richiesta presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Massa Carrara, servizio di pubblicità immobiliare; la trascrizione è avvenuta in data 20/02/2014 al Reg. Part. 1097 Reg. Gen. 1334 (vedi allegato).

- CONCLUSIONI

Il sottoscritto Arch. Luca Martini in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Massa Carrara, in seguito all'incarico ricevuto in data 10/12/2013, dall'Ill.mo Giudice Delegato Dr. Giovanni Sgambati, di effettuare una perizia tecnico estimativa dei beni immobili di proprietà del [REDACTED], in ambito della procedura di Concordato Preventivo N. Reg. 15/2013, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi e verifiche, presso le sedi aziendali ed i pubblici uffici, Comuni di Carrara, Massa, Aulla e Pontremoli, Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Massa e Carrara, Servizio di pubblicità immobiliare e Servizi Catastali, tenuto conto dello scopo della stima e dei criteri estimativi adottati, conclude la presente perizia indicando nelle tabelle che seguono il riepilogo dei valori e il più probabile valore finale complessivo di mercato del patrimonio immobiliare del [REDACTED].

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

VALORE DEL COMPLESSO AZIENDALE IN MASSA, VIA CATAGNINA

IMMOBILI MANUFATTI E TETTOIE	€. 3.070.365,00
AREA SCOPERTA PERTINENZIALE	€. 939.599,00
TOTALE VALORE DI STIMA BENI IMMOBILI	€. 4.009.964,00

Valore di stima arrotondato a: **€. 4.000.000,00**

VALORE DEL COMPLESSO AZIENDALE IN CARRARA, VIA GIOVAN PIETRO

IMMOBILE - SUBALTERNO "2"	€. 988.390,00
IMMOBILE - SUBALTERNO "5"	€. 170.800,00
IMMOBILE - SUBALTERNO "6"	€. 279.500,00
TOTALE VALORE DI STIMA BENI IMMOBILI	€. 1.438.690,00

Valore di stima arrotondato a: **€. 1.440.000,00**

VALORE DEL COMPLESSO AZIENDALE IN AULLA, PIAZZA P. NENNI

FABBRICATO	€. 362.853,97
TOTALE VALORE DI STIMA BENI IMMOBILI	€. 362.853,97

Valore di stima arrotondato a: **€. 363.000,00**

VALORE DEL COMPLESSO AZIENDALE IN PONTREMOLI, LOC. NOVOLETO

TERRENI	€. 98.810,00
FABBRICATO	€. 88.125,00
TOTALE VALORE DI STIMA BENI IMMOBILI	€. 186.935,00

Valore di stima arrotondato a: **€. 187.000,00**

CALCOLO VALORE PATRIMONIO IMMOBILIARE:

VALORE COMPLESSO AZIENDALE - **A** - COMUNE DI **MASSA**€. 4.000.000,00

VALORE COMPLESSO AZIENDALE - **B** - COMUNE DI **CARRARA**.....€. 1.440.000,00

VALORE COMPLESSO AZIENDALE - **C** - COMUNE DI **AULLA**.....€. 363.000,00

VALORE COMPLESSO AZIENDALE - **D** - COMUNE DI **PONTREMOLI**.....€. 187.000,00

VALORE TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE.....€. 5.990.000,00

VALORE ARROTONDATO € 5.990.000,00

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare ascrivibile al " [REDACTED] ", nella procedura di Concordato Preventivo n° 15/2013 di R.C.P., risulta essere pari a: **€. 5.990.000,00** (euro cinquemilioninovecentonovantamila/00)

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico assegnatogli, rimanendo a disposizione, per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa, 05 marzo 2014

Il C.T.U.
Arch. Luca Martini

**PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO
R.C.P. N°6/2014**

RELAZIONE TECNICA AGGIORNAMENTO

Il sottoscritto Dott. Arch. Luca Martini, libero professionista, con studio in Massa Via Marina Vecchia n°4, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa Carrara al n°186, in seguito all'incarico ricevuto dal Dott. Federico Santangeletta, in qualità di liquidatore nominato in ambito della procedura di Concordato Preventivo N. Reg. 6/2014, di reperire la documentazione necessaria e definire le criticità amministrative degli immobili del patrimonio immobiliare del [REDACTED] [REDACTED], emerse nella relazione di CTU redatta dallo scrivente nel 2014, con la presente attesta quanto di seguito esposto:

I compendi aziendali costituenti il patrimonio aziendale della [REDACTED], risultano essere i seguenti:

- A)** Comune di Massa (MS), Via Catagnina n. 50;
- B)** Comune di Carrara (MS), Via Giovan Pietro n. 2;
- C)** Comune di Aulla (MS), Piazza Pietro Nenni;
- D)** Comune di Pontremoli (MS), Zona Novolato.

In generale, dal punto di vista urbanistico, per tutti gli immobili del patrimonio aziendale si richiama quanto già esposto nella relazione redatta per il notaio, "Relazione aggiornamento conformità urbanistiche [REDACTED]", del 10 giugno 2016;

in breve, in merito al compendio immobiliare di:

- Massa, prima della sua vendita sarà necessario richiedere il nulla osta al [REDACTED] [REDACTED]; attualmente è in corso la redazione pratica di agibilità.
- Carrara, loc. Avenza, Via Giovan Pietro n.2, è stato possibile trovare solo l'Atto del Notaio [REDACTED] del 2003 con il quale gli immobili sono pervenuti a [REDACTED], tuttavia cercando di ricostruire la storia, il complesso edilizio fu probabilmente edificato direttamente dal Comune di Carrara. Infatti come si evince nel Permesso di Costruzione n°283 del 1967 (allegato alla perizia del 2014), il Comune di Carrara, nella persona del Sindaco, risultava essere intestatario dell'autorizzazione ad edificare, ovvero autorizzato ad effettuare la "Sopraelevazione del fabbricato sede dell'[REDACTED]".

Invece per gli immobili di Aulla e Pontremoli, al fine di poter procedere alla loro vendita è stato necessario procedere con un aggiornamento delle loro posizioni catastali.

Riguardo l'immobile di Aulla, l'unica planimetria catastale del 2003 è stata dichiarata non idonea a seguito di sopralluogo effettuato da un tecnico dell'Agenzia delle Entrate, servizi catastali, poiché lo stesso rilevava due unità immobiliari anziché una, pertanto si è reso necessario presentare nuove planimetrie.

Per fornire un quadro completo dei beni oggetto del compendio aziendale in Aulla si rimette un prospetto indicante i dati sommari degli immobili prima e dopo l'aggiornamento.

Prima dell'aggiornamento

Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Massa e Carrara, Servizi Catastali

Comune di Aulla (MS), **Catasto Fabbricati:**

Foglio	Mappale	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Rendita
22	1370	1	U	C/1 (negozi)	€ 2.974,28
		2	U	A/10 (uffici)	€ 710,13

Dopo l'aggiornamento (sub. 1 e sub. 2 soppressi)

Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Massa e Carrara, Servizi Catastali

Comune di Aulla (MS), **Catasto Fabbricati:**

Foglio	Mappale	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Rendita
22	1370	3	U	C/1 (negozi)	€ 2.791,24
		4	U	A/10 (uffici)	€ 710,13
		5	U	BCNC (portico)	-
		6	U	BCNC (corte)	-

Catastralmente gli immobili risultano intestati a:

- XXXXXXXXXX - (1s) Proprietà superficaria 1/1;
- Comune di Aulla con sede in Aulla - C.F. 81003750452 - (1t) Proprietà per l'area.

- Per Pontremoli il fabbricato rurale identificato con il mapp. 38, nonostante l'obbligo imposto dalla normativa vigente, non risultava dichiarato al Catasto fabbricati, pertanto è stato necessario procedere alla sua regolarizzazione mediante presentazione di tipo mappale, elaborato planimetrico e censimento al catasto urbano come unità Collabente.

Prima dell'aggiornamento

Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Massa e Carrara, Servizi Catastali

Comune di Pontremoli (MS), Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq
183	38	FABBRICATO RURALE	-	680,00
	380	SEMINATIVO ARBORATO	3	2.182,00
	383	SEMINATIVO ARBORATO	2	23,00
	386	SEMINATIVO	2	1.408,00
	389	PRATO	2	104,00
	424	PRATO	2	2.090,00
	426	SEMINATIVO	2	405,00

Dopo l'aggiornamento la situazione catastale risulta essere la seguente:

Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Massa e Carrara, Servizi Catastali

Comune di Pontremoli (MS), Catasto Fabbricati:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe
183	486	FABBRICATO RURALE	Categ. F/2 unità collabente

Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Massa e Carrara, Servizi Catastali

Comune di Pontremoli (MS), Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq
183	486	ENTE URBANO	-	681,00
	488	SEMINATIVO ARBORATO	3	2.181,00
	383	SEMINATIVO ARBORATO	2	23,00
	386	SEMINATIVO	2	1.408,00
	389	PRATO	2	104,00
	424	PRATO	2	2.090,00
	426	SEMINATIVO	2	405,00

Catastalmente gli immobili risultano intestati a:

██ - Proprietà 1/1.

.....
Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico assegnatogli, rimanendo a disposizione, per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa, 12.12.2017

Arch. Luca Martini





CITTÀ di AULLA

PROVINCIA DI MASSA CARRARA

I^A DIREZIONE

Servizio 1.1. URBANISTICA – LL.PP

Urbanistica-Edilizia SUE-SUAP-LL.PP-Ambiente-Protezione Civile-Espropriazione

Oggetto: trasformazione diritto di superficie in piena proprietà e modifica vincoli per le aree concesse in diritto di superficie art.31 comma 48 Legge 448/1998 (delibere CC 32/2010,CC38/2010, GC 125/2010, GC 158/2010)

Spett. [REDACTED]

Con riferimento alla richiesta presentata in data 03/09/2011 prot. 3893 comunicasi che per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dell' immobile sito in Aulla Piazza Nenni distinto al nceu con il foglio n. 22 mappali n. 1370, ai sensi di quanto stabilito dalla Giunta Comunale con delibere m.125/2010 e 158/2010, Codesta società dovrà provvedere al versamento del corrispettivo di € 9.146.03.

Le spese per la stipula della Convenzione saranno a vs carico in conformità agli schemi approvati con delibere CC 125/2010, 158/2010.

Il versamento potrà essere effettuato alla tesoreria comunale CR Carrara Agenzia di Aulla [REDACTED] con causale *riscatto diritto di superficie*.

A disposizione per chiarimenti si porgono distinti saluti

Il Dirigente I^A Direzione [REDACTED]

Aulla li, 29 settembre 2010

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Luca Martini, libero professionista, con studio in Massa Via Marina Vecchia n°4, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa Carrara al n°186, in seguito all'incarico ricevuto dal Dott. Federico Santangeletta, in qualità di liquidatore nominato in ambito della procedura di Concordato Preventivo N. Reg. 15/2013, di predisporre una relazione tecnica relativa la conformità edilizia del patrimonio immobiliare del [REDACTED], C.F. [REDACTED]

[REDACTED] partecipazione pubblica attualmente composta da tutti i Comuni della Provincia di Massa Carrara e della Comunità Montana della Lunigiana, con la presente relazione attesta quanto di seguito esposto:

I compendi aziendali costituenti il patrimonio aziendale della [REDACTED], risultano essere i seguenti:

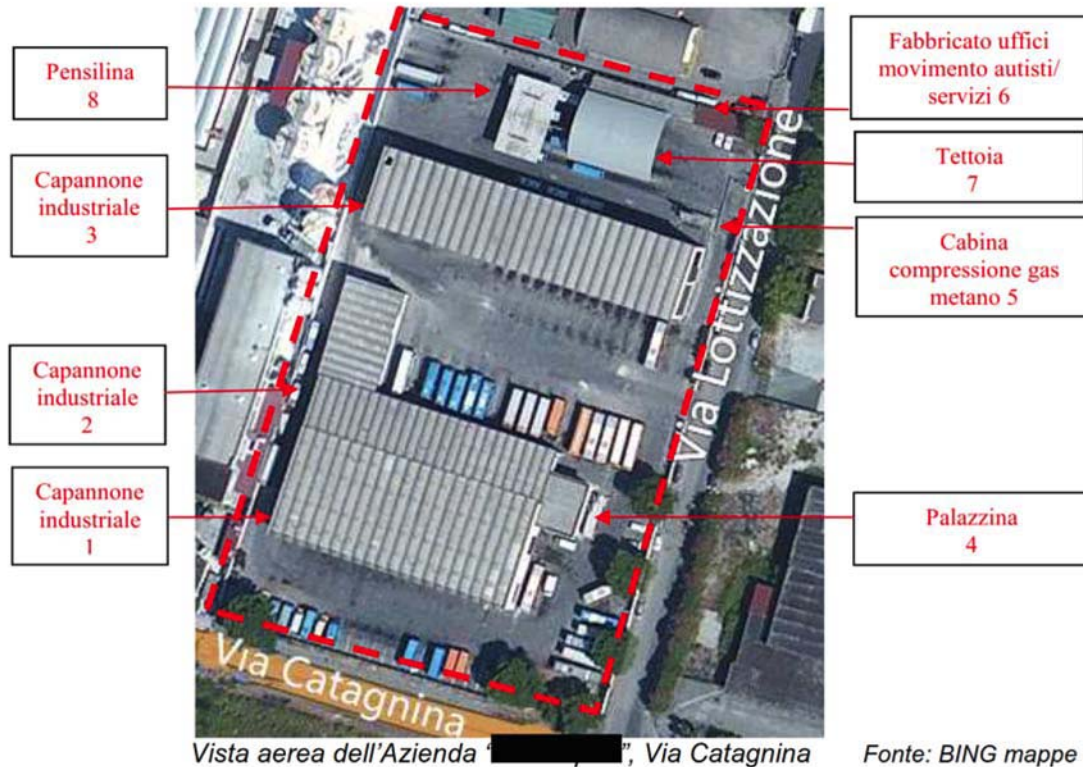
- A)** Comune di Massa (MS), Via Catagnina n. 50;
- B)** Comune di Carrara (MS), Via Giovan Pietro n. 2;
- C)** Comune di Aulla (MS), Piazza Pietro Nenni;
- D)** Comune di Pontremoli (MS), Zona Novolato.

Per praticità espositiva la presente trattazione analizzerà il patrimonio immobiliare indicando per ognuno dei quattro compendi aziendali, le pratiche edilizie che attestano la legittimità degli immobili in essi presenti.

.....

- A -
COMPLESSO AZIENDALE
COMUNE DI MASSA

Il compendio aziendale situato nel Comune di Massa al civico n.50 di Via Catagnina, angolo Via Lottizzazione, è formato da immobili con destinazioni diverse (capannoni adibiti ad officina, deposito, magazzino e zona lavaggio, locali tecnici, area di rifornimento carburante, aree di servizio coperte, fabbricati adibiti ad uffici, spogliatoi e servizi) e terreno pertinenziale destinato a viabilità, spazi di manovra e parcheggi.



L'esame degli atti rinvenuti presso il Comune di Massa ha evidenziato che il compendio immobiliare è stato oggetto di vari interventi edilizi, risultato di costruzioni, ampliamenti e condoni che si sono succeduti nel tempo e che di seguito si riassumono:

“1” – “2” CAPANNONE INDUSTRIALE

Le pratiche edilizie reperite sull'immobile sono:

- Licenza Edilizia n°4/97 del 07/07/1971 e successiva variante in corso d'opera n°15/111 del 05/05/1973;
- Licenza Edilizia n°74-4-18/6186 del 19/04/1974;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n°91-09-138/S del 30/09/1991;
- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione;
- DIA n°53411 del 14/11/2003.

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale dei manufatti è totalmente riportata nelle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003; si segnala che detta Concessione Edilizia riporta quanto segue: *“Le coperture attuali sono realizzate in eternit e pur non presentando significativi segni di degrado, se ne prevede comunque la completa rimozione e sostituzione con lastre in lamiera zincata o fibrocemento non contenete amianto”*

- DIA n°53411 del 14/11/2003 relativa alla realizzazione della parete di divisione tra i due capannoni.

“3” CAPANNONE INDUSTRIALE

Le pratiche edilizie reperite sull'immobile sono:

- Licenza Edilizia n°74-4-18/6186 del 19/04/1974;
- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione;
- DIA n°53411 del 14/11/2003.

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale dei manufatti è totalmente riportata nelle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003; si segnala che detta Concessione Edilizia riporta quanto segue: *“Le coperture attuali sono realizzate in eternit e pur non presentando significativi segni di degrado, se ne prevede comunque la completa rimozione e sostituzione con lastre in lamiera zincata o fibrocemento non contenete amianto”*.
- DIA n°53411 del 14/11/2003.

“4” PALAZZINA

Le pratiche edilizie reperite sull'immobile sono:

- Variante in corso d'opera n°15/111 del 05/05/1973 alla Licenza Edilizia n°4/97 del 07/07/1971;
- Licenza Edilizia n°74-4-18/6186 del 19/04/1974 relativa ad opere di ampliamento e sopraelevazione;
- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE, DIA n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione.

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale del manufatto è totalmente riportata nelle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE DIA n°53573 del 15/12/2003.

“5” CABINA DI COMPRESSIONE GAS METANO

L'immobile è stato realizzato con la Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione.

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale del manufatto è totalmente riportata nelle

seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003.

“6” FABBRICATO UFFICI MOVIMENTO AUTISTI E SERVIZI

Le pratiche edilizie reperite sull’immobile sono:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°91-09-138/S del 30/09/1991;
- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione.

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale del manufatto è totalmente riportata nelle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003.

“7” TETTOIA

Le pratiche edilizie reperite sull’immobile sono:

- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione.

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale del manufatto è totalmente riportata nelle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003.

“8” PENSILINA

Le pratiche edilizie reperite sull’immobile sono:

- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003, per interventi di ristrutturazione;
- DIA n°53922 del 24/03/2004, variante alla DIA n°53411 del 14/11/2003;
- DIA n°54863 del 05/10/2004;

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale del manufatto è totalmente riportata nelle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°604 del 23/10/2001 e varianti successive fino alla VARIANTE FINALE n°53573 del 15/12/2003;
- DIA n°53922 del 24/03/2004, variante alla DIA n°53411 del 14/11/2003, relativa alla *“realizzazione di divisorio di sicurezza antincendio per completamento del servizio a rete finalizzato all’esercizio di servizio di pubblica utilità”*;

- DIA n°54863 del 05/10/2004, relativa all'ampliamento "delle due pensiline poste a protezione di ognuno dei due distributori carburanti".

- B -
COMPLESSO AZIENDALE
COMUNE DI CARRARA

Il compendio aziendale situato nel Comune di Carrara al civico n.2 di Via Giovan Pietro, località Avenza, è costituito da parte di un fabbricato ad uso uffici, essendo il rimanente di proprietà del Comune di Carrara.



Vista aerea della sede [redacted] di Via Giovan Pietro

Fonte: BING mappe

Dalle ricerche effettuate, ancorché approfondite, presso l'ufficio urbanistica del Comune di Carrara in merito all'immobile in esame, è stato rinvenuto soltanto il Permesso di Costruzione n°283 del 12/12/1967 relativo un progetto di "sopraelevazione del fabbricato sede dell' [redacted]). Non essendo stato possibile rintracciare l'Atto con cui è stato realizzato il fabbricato in questione, si presume che il Permesso di Costruzione n°283 per la sopraelevazione sopra menzionata, sia stato rilasciato dal Comune in virtù di uno stato preesistente legittimo.

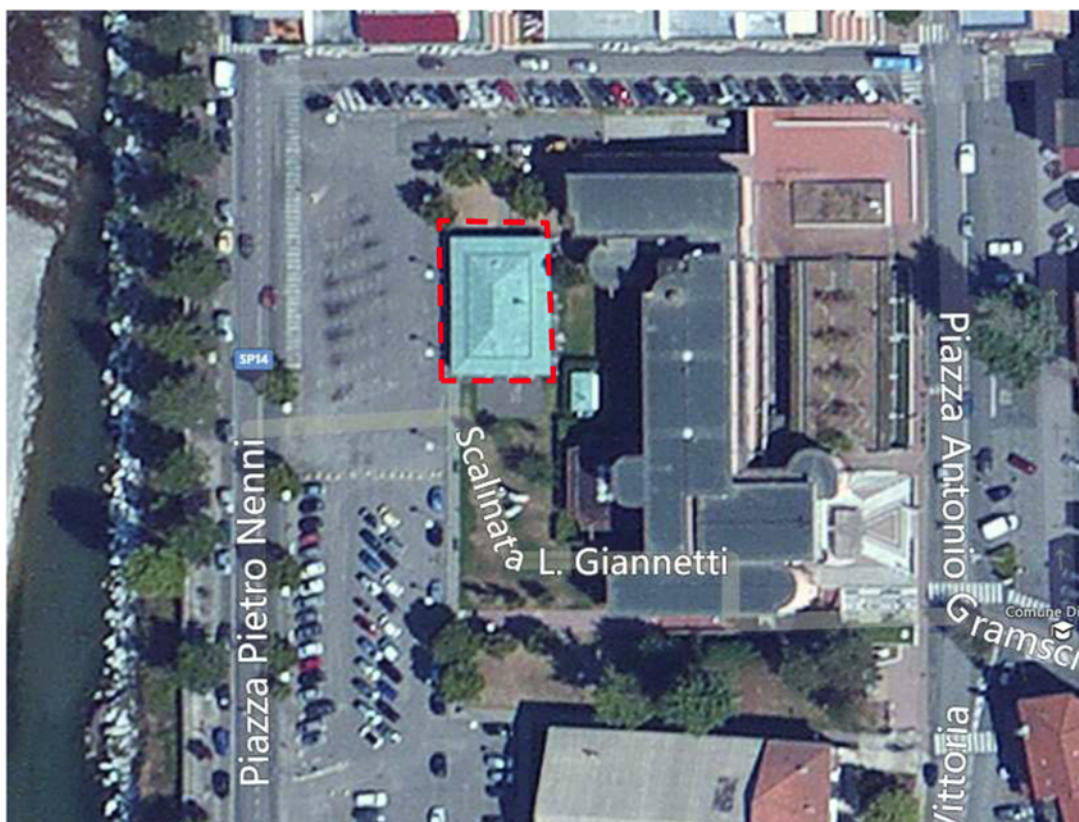
Successivamente è stata presentata dal [REDACTED], in data 18/01/2013 prot. 3193, una “COMUNICAZIONE INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, art 80 comma 2, lettere a) Legge Regione Toscana n. 1/2005”, che riguardava la riqualificazione dei pluviali e il ripristino di alcune porzioni di cemento faccia vista e di alcune porzioni di intonaco esterno.

Si deve segnalare che dal confronto dell'ultimo atto urbanistico riportante la consistenza dell'immobile, Permesso di Costruzione n°283 del 12/12/1967, relativo alla “sopraelevazione del fabbricato sede dell'[REDACTED]”, e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, il piano oggetto della sopraelevazione non è mai stato realizzato.

Come anticipato al precedente paragrafo, le ricerche condotte non hanno consentito di reperire alcuna documentazione che riscontrasse anche il frazionamento urbanistico delle unità immobiliari così come oggi si presentano e risultano rappresentate catastalmente.

- C -

**COMPLESSO AZIENDALE
COMUNE DI AULLA**



Vista aerea della sede [REDACTED] di Aulla

Fonte: BING mappe

L'esame degli atti amministrativi reperiti presso un consulente tecnico di [REDACTED] ha evidenziato che il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 47/2000 del 27/07/2000 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 30/2001 del 07/06/2001

A seguire, per la divisione interna dell'immobile al fine di realizzare uno spazio idoneo ad ospitare il personale [REDACTED], è stata presentata la DIA n. 672/03.

Si deve segnalare che dal confronto dell'ultimo Atto urbanistico, DIA n. 672/03, la parete relativa la divisione interna dell'immobile, al fine di realizzare uno spazio idoneo ad ospitare il personale [REDACTED], è risultata avere un'altezza di mt 3.00 anziché di mt 2.00 come rappresentato nei grafici allegati alla suddetta DIA. Pertanto occorrerà presentare una sanatoria a riguardo.

.....
- D -

**COMPLESSO AZIENDALE
COMUNE DI PONTREMOLI**

Il compendio immobiliare sito nel Comune di Pontremoli (MS), in località Novoleto, è costituito da un fabbricato rurale fatiscente e alcuni terreni circostanti, di diversa natura e consistenza, interamente recintanti con rete metallica, ad eccezione del lato a ponente.



Vista aerea della sede [REDACTED] di Pontremoli, località Novoleto

Fonte: BING mappe

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontremoli non sono state rinvenute pratiche edilizie relative al fabbricato rurale in esame. Tuttavia le ricerche presso l'Ufficio cartografico della provincia di Massa Carrara hanno evidenziato la presenza dello stesso, gran parte dell'attuale consistenza, già a partire dal 1937 come si evince dall'estratto dalla cartografia I.G.M. del volo aereo del 1937.

.....

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico assegnatogli, rimanendo a disposizione, per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa, 10 giugno 2016

Il C.T.U.
Arch. Luca Martini