

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 75/2018

Data udienza: **30.01.2019 ore 9,30**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Dott. Marco Molendi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Capannone industriale

Esperto alla stima: **Sara Mannini**

Codice fiscale: **MNNSRA73P56F023F**

Studio in: **Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa**

Telefono: **0585 8323063**

Email: **fra.sara-ms@libero.it / sara@uparchitettura.com**

Pec: **sara.mannini@ingpec.eu**

INDICE SINTETICO

BENE: via Aurelia - Avenza - Carrara (MS) - 54100

Lotto: 001 - Capannone industriale

1 DATI CATASTALI

Corpo: Capannone industriale in corso di costruzione

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

- foglio 86,
- particella 548,
- subalterno 6,
- scheda catastale --,
- indirizzo via Aurelia,
- scala --,
- interno --,
- piano terra e primo,
- comune Carrara,
- categoria in corso di costruzione,
- classe --,
- consistenza --,
- superficie --,
- rendita --

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Capannone industriale in corso di costruzione

Possesso: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Capannone industriale in corso di costruzione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Capannone industriale in corso di costruzione

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio della Spezia S.P.A., Banca Toscana S.P.A.,

Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa,

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FPA.SARA@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

5 **COMPROPRIETARI**

Corpo: Capannone industriale in corso di costruzione

Comproprietari: Nessuno

6 **CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

Corpo: Capannone industriale in corso di costruzione

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

7 **PREZZO**

Prezzo da libero: € 1.187.447,43



Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Avenza
via Aurelia

Lotto: 001 - Capannone industriale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Carrara, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle Entrate).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone industriale in corso di costruzione.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Carrara (MS) CAP: 54033
frazione: Frassina, via Aurelia

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 86,
- particella 548,
- subalterno 6,
- scheda catastale —,
- indirizzo via Aurelia,
- scala —,
- interno —,
- piano terra e primo,
- comune Carrara,
- categoria in corso di costruzione,
- classe —,
- consistenza —,
- superficie —,
- rendita —

Derivante da:

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INOPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



1. VARIAZIONE del 27.08.2008 prot. n. MS0115639 in atti dal 27.08.2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (N.5239.1/2008)
2. FRAZIONAMENTO del 08.08.2008 prot. n. MS0110047 in atti dal 08.08.2008 (n.110047.1/2008)
3. Tipo mappale del 09.05.2005 prot. n. MS0025915 in atti dal 09.05.2005 (n.25915.1/2005)
4. VARIAZIONI del 12.12.2007 prot. n. MS0146107 in atti dal 12.12.2007 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (N.6067.1/2007)
5. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23.11.2005 prot. n. MS0068829 in atti dal 23.11.2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10903.1/2005)
6. DIVISIONE del 11.05.2005 prot. n. MS0026671, MS0026675 in atti dal 11.05.2005 DIVISIONE (n. 3750.1/2005, 3751.1/2005)
7. VARIAZIONE del 02.12.2004 prot. n. MS0067446 in atti dal 02.12.2004 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4772.1/2004)
8. Tipo mappale del 23.11.2004 prot. MS. MS0065452 in atti dal 23.11.2004 (n.65452.1/2004)
9. VARIAZIONE del 10.04.2002 prot. n.29249 in atti dal 10.04.2002 RETTI. PER ERR. DI CALCOLO RENDITA (n.2450.1/2002)
10. VARIAZIONE del 11.01.2002 prot. n.2384 in atti dal 11.01.2002 RETTIFICA CLS PROPOSTO (n.179.1/2002)
11. DIVISIONE del 12.01.2001 prot. n. 2974 in atti dal 12.01.2001 DIVISIONE (N.122.1/2001)
12. VARIAZIONE del 12.01.2001 prot. n. 00002974 in atti dal 17.10.2002 INSERIMENTO DI B.C.N.C. (n.74973.1/2002)
13. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21.01.2000 prot. n.6025 in atti dal 21.01.2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.179.1/2000)
14. VARIAZIONE del 19.11.1996 in atti dal 19.11.1996 FRAZIONAMENTO E FUSIONE CATEGORIA D/1 CATEGORIA D/7 (n.B00904.1/1996)
15. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
16. VARIAZIONE del 15.05.1991 in atti dal 11.11.1993 FRAZIONAMENTO DI CORTE (n.2394.1/1991)
17. VARIAZIONE D'UFFICIO del 04.04.1991 in atti dal 27.06.1991 TA 8362/9 (n.78.1/1991)
18. VARIAZIONE del 20.12.1989 in atti dal 11.11.1993 FRAZ. FUS. DEM.PARZ. DIV.DIST.SPAZI INTERNI (n.9731.1/1989)
19. VARIAZIONE D'UFFICIO del 05.12.1989 in atti dal 16.05.1990 TM 59688/89 (n.182.1/1989)

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Il mappale 548 confina a sud-est con le part.573 e 302, a sud-ovest con strada vicinale Celia che è limitrofa al fg.104 del comune di Massa mapp.86, a ovest-nord-ovest e nord-nord-est con fg.86 part.540. Il bene esecutato individuato al fg.86 mapp.548 sub.6 confina a nord-ovest con stesso foglio stesso mappale sub.5, 4 e 10, a sud-est con sub.7.

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA-MAS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.BU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La categoria riportata sull'accatastamento del mapp.548 è "in corso di costruzione", a lavori completati dovrà essere eseguito deposito relativo alla planimetria catastale, attualmente non ancora depositata poiché i lavori non sono ancora stati completati, e dovrà essere presentato anche nuovo elaborato planimetrico. In quest'ultimo elaborato risultano già eseguite le partizioni tra i sub.6, 7 e 5, secondo l'attuale configurazione in essere. La CTU ha potuto verificare solo il sub.6 eseguito, ma ha constatato che la posizione della scala interna per raggiungere il piano primo è rappresentata in posizione differente rispetto a quella realizzata.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuovo elaborato planimetrico e planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Dovrà essere presentato:

- nuovo elaborato planimetrico con indicata la corretta posizione della scala di accesso a piano primo,
- planimetria catastale.

Deposito elaborato planimetrico: € 178,10

Deposito planimetria catastale: € 754,55

Note: L'importo di € 754,55 è comprensivo di € 550,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

L'importo di € 178,10 è comprensivo di € 100,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La località dove è ubicato il bene pignorato è limitrofa alla frazione di Avenza. E' una zona a vocazione industriale-artigianale dove hanno sede numerose piccole imprese operanti in diversi settori: lapideo, bonifica ambientale, impiantistica, metalmeccanica, etc.. Il capannone appartiene ad un insediamento industriale-artigianale chiamato area ex-Fibronit a Frassina di Carrara servito dall'arteria stradale dell'Aurelia. In prossimità di questa zona è stata realizzata la rotonda che conduce alla via dei Marmi, questo snodo veicolare agevola il collegamento, tramite via Dorsale, con Via Massa Avenza e di conseguenza con lo svincolo autostradale. Il traffico lungo via Aurelia è piuttosto intenso ed è costituito anche da mezzi pesanti, all'interno dell'insediamento industriale-artigianale invece i veicoli sono limitati a quelli relativi alle attività che hanno sede nel complesso dei capannoni. L'area confina con la linea ferroviaria che è prospiciente la viabilità che conduce al bene eseguito. In prossimità del capannone

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL: FPA.SARA@AS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.IU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



oggetto di perizia i parcheggi sono limitati a quelli presenti all'interno della proprietà.

Caratteristiche zona: Industriale-artigianale.

Area urbanistica: Industriale a traffico locale con ampio spazio di parcheggio in prossimità del fabbricato.

Servizi presenti nella zona: Non sono presenti particolari servizi.

Servizi offerti dalla zona: L'area è prettamente industriale. In zona sono presenti diverse imprese che operano in vari settori: lapideo, edilizia, bonifica ambientale, chimico, ascensori, impiantistico, etc..

Caratteristiche zone limitrofe: Industriali-artigianali.

Importanti centri limitrofi: Il fabbricato è posto in località Avenza, in prossimità dell'arteria stradale dell'Aurelia ed è a circa 4 Km sia dalle città di Massa che di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Il litorale versiliese oltre alle attrazioni montane delle Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, Palazzo Ducale e Teatro Guglielmi siti nella città di Massa raggiungibile in pochi minuti di macchina. Carrara invece ospita l'Accademia delle Belle Arti, il Duomo di Sant'Andrea, la Cava museo di Fantiscritti.

Principali collegamenti pubblici: A circa 500 mt di distanza è presente la fermata degli autobus pubblici da e per le città di Massa e Carrara.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria annotata a favore di **Cassa di Risparmio della Spezia S.P.A.**, [REDACTED]

[REDACTED] in sigla [REDACTED] Importo ipoteca: € 11.550.000,00; Importo capitale: € 5.775.000,00 ; A rogito di Notaio Gattoni Cesare in data 30/05/2008 ai nn. 634/456; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data **06/06/2008** ai nn. **6033/1179**.

Note: L'ipoteca è stata iscritta sui beni identificati al fg.86 Part.501, 493 e 503. La sez.D riporta la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca.

Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Toscana S.P.A** contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 660.000,00; Importo capitale: € 330.000,00 ; A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 30/12/2008 ai nn. 843/678; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data **31/12/2008** ai nn. **15159/2777**.

Note: La Sez.D descrive della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca.

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 54.000,00; Importo capitale: € 27.861,50 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 19/05/2016 ai nn. 693; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data **04/08/2016** ai nn. **7251/994**.

Note: La Sez.D riporta: "Quadro A: L'ipoteca viene iscritta a fronte di un credito di € 27.861,50 (come da Decreto ingiuntivo n°342/16) oltre interessi moratori dal di del dovuto sino al saldo effettivo ed oltre le spese della procedura monitoria, liquidate in € 1.591,00 di cui € 286,00 per esborsi ed anticipazioni ed € 1.305,00 per compenso professionale oltre rimborso forfettario spese generali, IVA, CPA e spese successive occorrente. Quadro C. [REDACTED] in persona dell'Amministratore e legale rappresentante, [REDACTED] elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. Valeria Bongiglio in Viareggio, via Monte Matanna n°1/C."

Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa**;

Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 77.507,02 ; A rogito di Tribunale di Lucca in data 24/02/2017 ai nn. 687/2017; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data **13/04/2017** ai nn. **3320/431**.

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 64.103,07 ; A rogito di Tribunale di Firenze in data 12/07/2017 ai nn. 3436/2017; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data **22/02/2018** ai nn. **1489/198**.

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 9.834,00; A rogito di Tribunale di Venezia in data 21/02/2017 ai nn. 688/2017; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/07/2018 ai nn. 6631/856.

Note: La Sez. D riporta: "Sono oggetto della iscrizione di cui alla presente nota oltre agli immobili sopra catastalmente identificati nel quadro B, anche tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessori, costruzioni, fabbricati, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato. Il richiedente si assume la totale responsabilità dei dati anagrafici e fiscali dei soggetti e dei dati catastali degli immobili indicati nella presente nota."

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Massa in data 30/04/2018 ai nn. 1349/2018 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/05/2018 ai nn. 4052/3094.

Note: La Sez. D riporta: "Quadro A: l'atto di pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 238.666,45 oltre interessi e spese. Quadro C: banca MPS SPA elegge domicilio in Carrara, viale XX Settembre n. 177/F, presso l'Avv. Roberto Lazzini."

4.2.3 Altre trascrizioni:

Descrizione onere: Preliminare compravendita-scrittura privata con sottoscrizione autenticata.; A rogito di Notaio D'Alessandro Pietro in data 03/08/2016 ai nn. 2448/1847; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 05/08/2016 ai nn. 7332/5272.

Note: La Sez.D riporta alcuni degli articoli che fanno parte del contratto preliminare di compravendita di cui se ne trascrivono degli stralci: "La Società [REDACTED] promette di vendere alla [REDACTED] che promette di acquistare, il diritto di piena proprietà sull'immobile ad uso industriale, ancora in corso di ultimazione/costruzione con antistante graffiata area cortilizia, sito in Comune di Carrara (MS), via Aurelia n°65, confinante con subalterno 10, con subalterno 7, con subalterni 4, 5 e 1 salvo altro; censito nel catasto fabbricati del Comune di Carrara al foglio 86 particella 548 subalterno 6, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Aurelia, piano T-1, senza classe né redditi. Al presente atto si allegano, in unica fascicolazione, sotto la lettera "A", l'estratto di mappa nel quale è raffigurato il complesso immobiliare del quale è parte quanto qui in oggetto e il relativo elaborato planimetrico. Quanto qui in oggetto è ivi evidenziato in colore giallo.

Articolo 2. Condizioni sospensive dell'efficacia del contratto preliminare.

La parte promettente venditrice e la parte promissaria acquirente convergono di sottoporre

DOT.TSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDINI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL F.P.A. SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

le obbligazioni di cui al presente contratto preliminare al verificarsi, entro la data del 31 gennaio 2017, i seguenti eventi dedotti in condizione sospensiva:

L'avvenuto perfezionamento, tra [REDACTED] e la procedura del [REDACTED] di un atto di transazione che preveda la rinuncia delle parti Al contenzioso pendente e la definizione dei rispettivi rapporti di debito/credito con il versamento di una somma di denaro, a saldo e stralcio, da parte di [REDACTED] a favore del fallimento con conseguente estinzione del procedimento giudiziale recante N.R.G. 1979/2013 e del procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo radicato da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] (oggi fallito);

2. L'ottenimento da parte di [REDACTED] dell'autorizzazione da parte del [REDACTED] e degli altri titolari di diritti reali immobiliari sul complesso in oggetto, all'apertura di un nuovo accesso nell'area cortilizia antistante l'immobile industriale oggetto del presente preliminare (e precisamente nell'area in cui alla particella 540 in corrispondenza con la parte finale dell'area cortilizia annessa all'immobile in oggetto ed in particolare nella zona evidenziata in colore rosso nell'elaborato planimetrico qui allegato)

L'ottenimento da parte di [REDACTED] di idoneo certificato di conformità edilizia-catastale utile al perfezionamento dell'atto di compravendita, dal quale non risultino irregolarità urbanistiche e catastali di sorta;

L'ottenimento da parte della parte promissaria acquirente, o della persona, fisica o giuridica, che a seguito di avvenuta dichiarazione di nomina o di cessione del contratto subentri nei diritti ed obblighi derivanti dal presente contratto preliminare, di idoneo mutuo ipotecario fondiario dell'importo di almeno euro 600.000,00 (seicentomila/00) al fine di procedere all'acquisto il completamento di quanto non oggetto;

La constatazione della definitiva ed acquisita insensibilità, per scrittura privata autenticata o atto pubblico, del titolo di provenienza di [REDACTED] qui all'atto ricevuto dal notaio Alessandro Matteucci in data 31/12/2008, REP. n. 842/677, citato in premessa a qualsivoglia evento risolutorio dell'effetto traslativo ivi prodotti.

2.2. In caso di mancato avveramento anche di uno solo dei sopradescritti eventi dedotti in condizione sospensiva entro il termine del 31 gennaio 2017, il presente contratto preliminare non avrà efficacia alcuna e le parti resteranno libere da ogni vincolo senza alcun obbligo.

2.3. La stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà avvenire entro e non oltre il 15 marzo 2017 presso il notaio scelto dalla parte commissaria acquirente. Il termine per la stipula del contratto definitivo di compravendita è stabilito nel solo interesse della parte commissaria acquirente.

...

Articolo 5. Trasferimento dell'immobile a corpo e dichiarazione di conformità urbanistica.

5.1 l'immobile in oggetto verrà trasferito accorto e non a misura, nello stato di fatto di diritto in cui attualmente si trova, con:

- onere e spesa afferente il suo completamento e accatastamento definitivo in capo alla parte commissaria acquirente;
- con diritti e servitù annesse e dipendenti, azioni e ragioni inerenti, accessioni e pertinenze quale compete alla parte promettente venditrice per titoli possesso, ed

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEL CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL P.F.A. SARA.MAS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



in particolare: con la servitù di passo pedonale solo in caso di emergenza, a carico dell'immobile in oggetto ed a favore degli immobili di cui alla particella 548 subalterni 1 e 3 (allora così censiti), di cui all'atto ricevuto dal notaio Alessandro Matteucci in data 30/12/2008, rep. n. 842/677, registrata massa il 30/12/2008 al n. 5.694 serie IT e trascritto a Massa Carrara il 31/12/2008 ai nn 15.158/10.393, con l'avvenuta rinuncia da parte di [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] contenuta nella di provenienza citato in premessa, "ad ogni diritto alla medesima spettante sugli indici di cubatura e di edificabilità residua e non utilizzati per la realizzazione dei beni assegnati con il presente atto, affinché [... [REDACTED] ...] possa disporre liberamente a proprio favore della capacità edificatoria non consumata", con consapevolezza in capo alla parte commissaria acquirente di ciò che nel titolo di provenienza citato in premessa:

- È stato dato mandato è stato dato mandato a [REDACTED] affinché venisse ceduta gratuitamente alla provincia competente l'area destinata ad allargamento stradale della superficie di circa mq 400 (allora identificata con la particella 400 del foglio 86), e affinché venisse stabilita servitù di uso pubblico sull'area destinata a viabilità e parcheggi di circa mq 5300 (allora identificata con le particelle 540, 565, 551 e 557 del foglio 86) con onere di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di [REDACTED] e suoi aventi causa,
- È stato convenuto l'obbligo per gli eventi causa da [REDACTED] di acquistare, pro quota millesimale in relazione alla partecipazione agli enti comuni del complesso immobiliare, le aree sopra dette una volta che fossero stati adempiuti i suddetti obblighi verso il comune competente. La parte promettente la vendita, ora per allora, garantisce che il bene immobile è conforme agli strumenti urbanistici vigenti presso il Comune di Carrara e che non sono in corso procedimenti amministrativi di accertamento e/o sanatoria di eventuali abusi edilizi."

Descrizione onere: Annotazione a iscrizione RG 8584 RP 1750; A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 30/12/2008 ai nn. 840/675; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/01/2009 ai nn. 1023/178;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: -

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL PPA.SARA-MAS@LIBERO.IT / SARA@PARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
- Millesimi di proprietà: -
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il fabbricato è accessibile a piano terra. Nel locale servizi a piano terra è stato realizzato un gradino che separa la porzione destinata ai W.C. e alle docce e quella dove sono stati installati i lavandini. Il piano primo o soppalco è raggiungibile tramite scala in acciaio non fornita di servoscala per disabili.
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
- Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
- Indice di prestazione energetica: -
- Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004: -
- Avvertenze ulteriori: -

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- Società [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 16/02/2001.

Titolare/Proprietario:

- Società [REDACTED]
- Società [REDACTED] della provincia di Massa Carrara in sigla [REDACTED] C.F. [REDACTED]

dal 16/02/2001 al 01/08/2003.

- In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio La Rosa Carmelo, in data 16/02/2001, ai nn. 41987; trascritto a Massa Carrara, in data 26/02/2001, ai nn. 1595/1138.

Note: Con questo atto di compravendita venivano trasferiti i mappali fg.86 part.302 sub.14, alla Sez.D viene riportato: "Quanto compravenduto: - e interessato dalla approvazione da parte dell'amministrazione comunale o della commissione edilizia del progetto unitario riferito all'intera area; progetto che prevede la possibilità di essere realizzato in due tempi distinti e funzionali; - era adibito alla produzione e commercializzazione di materiale contenente amianto e pertanto assoggettato a piano di bonifica, nel rispetto della legislazione vigente, sia per le parti in superficie che per il sottosuolo. La società acquirente pertanto si è impegnata a presentare o far presentare, a sua cura e spese, il piano di bonifica di quanto acquistato, piano che dovrà essere autorizzato dalla A.S.L. - ha a favore le servitù ed i diritti convenuti con la [REDACTED] in particolare all'"articolo terzo" dell'atto ricevuto dal notaio Giulio Faggioni di Carrara il 19 marzo 1992 n.13836 di repertorio, registrato a Carrara il 2 aprile 1992 al n.255 e trascritto a Massa il 7 aprile 1992 al n.2856 di formalità, ben conosciuto dalla società acquirente. Hanno convenuto le parti quanto segue: "la società acquirente si è obbligata ad eseguire le opere necessarie per rendere indipendente e staccata la porzione di capannone di proprietà della [REDACTED] o suoi aventi causa da quello insistente sulla

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832300 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FPA.SARA-MAS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

porzione venduta, mediante l'abbattimento di una campata del capannone esistente. Tale demolizione dovrà comunque avvenire con la dovuta cura affinché non vengano provocati danni alla restante struttura di proprietà [redacted] o suoi aventi causa. Gli eventuali oneri di consolidamento che dovessero derivare dalla detta demolizione non sono comunque a carico della società acquirente; - ha garantito la società venditrice che la delimitazione del capannone [redacted] o suoi aventi causa dovrà essere realizzata dalla stessa, mediante parete di tamponamento realizzata a perfetta regola d'arte ed atta allo scopo ed a cura e spese della stessa [redacted] o suoi aventi causa; - ha garantito la società venditrice che sia la [redacted] o suoi aventi causa sia la società acquirente possono eseguire sul confine che divide le loro proprietà piantumazioni a distanza minore della legale; - la società venditrice si è obbligata ad ottenere da parte della [redacted] o suoi aventi causa ed a favore di quanto con questo atto acquistato dalla società acquirente le servitù di attraversamento sulle aree dalla [redacted] o suoi aventi causa acquistate per canalizzazioni riguardanti i servizi (fognature per acque bianche e nere, servizi tecnologici e quant'altro necessario) comunque a minordanno e sulla parte verso la nuova via di piano regolatore generale. Saranno comunque a carico della società acquirente tutti gli oneri e le spese di ripristino dei luoghi."

Titolare/Proprietario:

• [redacted] della provincia di Massa Carrara in sigla [redacted] (C.F. [redacted]) dal 01/08/2003 al 30/12/2008.

- In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - a rogito del Comune di Carrara, in data 01.08.2003, ai nn. 367; trascritto a Massa Carrara, in data 03.10.2003, ai nn. 10009/6825.

Note: Con questo atto sono stati trasferiti da [redacted] i mappali del fg.86 part.: 287 sub.1, 274 sub.3, 302 sub.15, 287 sub.2, 274 sub.4, 217, 218, 302 sub.12, 302, 274 sub.5:

- In forza di atto di espropriazione per pubblica utilità - a rogito del Comune di Carrara, in data 01.08.2003, ai nn. 367; trascritto a Massa Carrara, in data 04.10.2003, ai nn. 11202/7642

Note: Con questo atto sono stati trasferiti da [redacted] scrl i mappali del fg.86 part.: 287 sub.1, 274 sub.3, 302 sub.15, 287 sub.2, 274 sub.4, 217, 218, 302 sub.12, 274 sub.5, 287 sub.3. La presente nota di trascrizione rettifica la precedente nota di cui al n.reg.part.6825 del 03.10.2003 per mancata indicazione della particella 287 sub.3 del fg.86.

Titolare/Proprietario:

• [redacted] (C.F. e P.Iva [redacted]) dal 30/12/2008 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia - a rogito di Notaio Alessandro Matteucci, in data 30/12/2008, ai nn. 842/677; trascritto a Massa Carrara, in data 31.12.2008, ai nn. 15157/10392.

Note: la Sez.D. riporta:

"Articolo 5. Servitù e vincoli: Ai sensi dell'articolo 1062 C.C., gravano reciprocamente sulle porzioni
DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FEA.SARA@AS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

immobiliari dell'intero complesso edilizio in oggetto tutte le servitù risultanti dallo stato di fatto, così come trasferiti dalla cooperativa assegnante, ivi compreso l'obbligo di non modificare l'uniformità estetica, dimensionale e strutturale delle parti esterne ed a titolo meramente esemplificativo: recinzioni, cancelli, porte, finestre, serramenti e parapetti, rivestimenti esterni di muri e della copertura del tetto. Le necessarie opere di manutenzione di tali elementi dovranno essere intraprese dai proprietari delle singole unità immobiliari, adottando le procedure previste dal codice civile per il condominio. In particolare ciascuna parte assegnataria di porzioni immobiliari facenti parte del complesso in oggetto accetta le seguenti servitù:

1. servitù di passo pedonale solo in caso di emergenza a carico del mappale 548 sub.8 ed a favore del mappale 548 sub.7; a carico del mappale 548 sub.7, e a favore del mappale 548 sub.6; a carico del mappale 548 sub.6 e a favore del mappale 548 sub.3; a carico del mappale 548 sub.6 e a favore del materiale 548 sub.1;

2. servitù per installare un pulsante di apertura cancello, a carico del mappale 548 sub 8 e 2, posizionato in modo tale che non possa essere azionato dall'esterno della recinzione posta sul mappale 560 e 548 sub.8, fra i mappali 548 sub.2 e 561 sub.1, a metri 9,20 circa dal confine con il mappale 565, e a favore del materiale 560. I passaggi di fogna bianca e nera, acquedotto, Enel, gas, Telecom, dovrà avvenire lungo i mappali 552, 563 (sub. 10, 11 e 12), 565 540 551, 557 560 e 561(sub 6 e 7) del foglio 86.

I proprietari dei mappali 548 sub.1 e 3 si obbligano a supportare i passaggi anzidetti nonché la posizione e mantenimento, a cavallo del confine fra i beni anzidetti e da confine con mappale 540, di una cabina Enel. I proprietari dei mappali 552, 560, 548 sub.1, 548 sub. 3 e 563 su 12 si obbligano a sopportare sui rispettivi beni la localizzazione di cabine Enel e di rete di messa a terra per le cabine stesse. Le parti convengono espressamente di sottoporre la presente assegnazione alla condizione risolutiva del mancato adempimento degli obblighi imposti a carico della parte assegnataria come meglio specificato nell'art.7 n.3 delle "Condizioni generali" allegate al presente atto.

Articolo 7. Patti dell'assegnazione: Omissis.

3. La cooperativa assegnante garantisce la piena titolarità e la libera disponibilità di quanto assegnato, nonché la sua libertà da pesi ed ipoteche, salvo quanto precisato nelle presenti condizioni generali e nel contratto di assegnazione. La parte assegnataria e la Cooperativa riconoscono, ciascuna per quanto di propria spettanza, che con l'atto di assegnazione viene soddisfatta di ogni suo avere nei confronti della controparte e dichiara di null'altro avere a chiedere o pretendere a qualunque titolo o causa, ad eccezione di quanto meglio precisato nell'atto di assegnazione, nonché ad eccezione delle spese rimborsabili, anche ai sensi dello statuto sociale da parte dell'assegnatario alla cooperativa, quali risultanti dalle scritture contabili relative ai costi per la realizzazione delle opere inerenti il complesso immobiliare in oggetto, da approvarsi dagli organi competenti della cooperativa; nonché dell'eventuale residuo credito Iva su acquisti, che la cooperativa si impegna a restituire non appena detto rimborso verrà effettuato da chi di spettanza. Le parti convengono che il trasferimento della proprietà del bene assegnato sia sottoposto alla duplice condizione risolutiva dell'accertamento, con le modalità infra indicate della della dell'inadempimento, da parte della parte assegnataria dell'obbligazione di pagamento della parte di prezzo eventualmente ancora dovuta, nei termini precisati nell'atto di assegnazione; nonché dell'obbligazione di rimborso dei costi per la realizzazione delle opere inerenti il complesso immobiliare in oggetto entro il termine essenziale del 31 (trentuno) Dicembre 2012

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FPA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



(duemiladodici), salvo impedimenti di natura oggettiva che rendano impossibile il rendiconto dei costi anzidetti entro tale data. All'uopo la cooperativa dovrà tempestivamente e con congruo anticipo comunicare a ciascun interessato il nuovo termine per gli adempimenti anzidetti. All'uopo, a titolo meramente esemplificativo, devono essere intese, fra gli altri, quali corsi da ripartire pro quota fra gli interessati per la realizzazione delle opere inerenti il complesso immobiliare in oggetto anche le eventuali spese per la bonifica delle aree (foglio 86 mappare 489 e 491). La duplice presente condizione risolutiva, come dianzi precisato, è prevista nell'esclusivo interesse della cooperativa e quindi si configura come condizione unilaterale. La duplice condizione risolutiva anzidetta si considererà avverata solo in caso di inadempimento definitivo delle obbligazioni della parte assegnataria, nei termini anzidetti, applicandosi, ai fini della valutazione di tale definitività, le norme del codice civile sull'adempimento dell'obbligazione. Ciascun evento dedotto nella duplice condizione risolutiva anzidetta si considererà verificata solo a seguito del formale accertamento dell'avvenuto definitivo inadempimento. All'uopo si precisa che l'accertamento, che formalmente dovrà essere un atto con forma idonea ai fini dell'annotamento di cui all'articolo 2655 del Codice Civile, potrà essere effettuato:

- A. con atto di entrambe le parti o della sola cooperativa;
- B. con atto posto in essere da un terzo arbitratore, nominato ai sensi dell'articolo 1349 C. C.;
- C. con sentenza di accertamento. Omissis."

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Provvedimento Autorizzativo Unico n°11/2007
- Intestazione: [REDACTED] legale rappresentate del [REDACTED]
- Tipo pratica: Provvedimento Autorizzativo Unico
- Per lavori: Realizzazione di un immobile ad uso artigianale industriale nell' [REDACTED]
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 19/06/2006 al n. di prot. 28145
- Rilascio in data 06/06/2007 al n. di prot. 11
- L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La pratica edilizia che ha legittimato la realizzazione del capannone, di cui fa parte il bene esecutato, è il Provvedimento Autorizzativo Unico n°11 del 06.06.2007 rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico per le imprese (SUAP). La relativa pratica Sismica depositata presso il Genio Civile di Massa è n°858 del 05.11.2004 e le successive sette integrazioni depositate tra il 2007 e il 2009. Il Provvedimento n°11/2007 è successivo ad una precedente autorizzazione la n°13 del 2005, entrambe finalizzate al recupero di un'area, [REDACTED] che è stata riutilizzata a scopi produttivi con l'insediamento di più di 30 aziende artigiane. Queste pratiche edilizie prevedevano la realizzazione di 7 lotti di capannoni individuati con le lettere B, C, D,

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL: FRA.SARA-MS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

E, F, G, H, per una volumetria complessiva di 116.581,95 mc e una superficie di 21.444,50 mq. La pratica edilizia visionata presso il Comune di Carrara mostra un fabbricato D diviso in 3 settori: D1, D2 e D3. Il bene esecutato è una porzione dell'ultimo lotto D3 che secondo i disegni visionati, è urbanisticamente ancora un unico spazio che è stato però frazionato internamente in modo differente secondo la attuale e in parte rilevata, situazione verificata durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU. Il lotto D3 risulta infatti suddiviso in tre distinti subalterni catastali: sub.5, 6 e 7. La proprietà della società [REDACTED] è planimetricamente distribuita ad L:

1. una porzione rettangolare che occupa tutta l'altezza del fabbricato e che costituisce il locale destinato alla eventuale attività artigianale,
2. una parte soppalcata in cui, a piano terra, sono stati distribuiti i servizi quali, W.C. e docce, e a piano primo sono state realizzate le partizioni in cartongesso per eventuali uffici, parzialmente affacciati sul volume destinato alle lavorazioni.

Piano terra e piano primo sono collegati da una scala in acciaio il cui progetto strutturale è stato oggetto dell'integrazione n°5 alla pratica strutturale depositata presso il Genio Civile di Massa in data 28.06.2009. I subalterni 5 e 7 sono stati acquistati da altre due ditte e sono già occupati per le rispettive attività. Il Provvedimento Autorizzativo Unico n°11/2007 è ormai scaduto e per poter portare a completamento l'iter burocratico dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia che dipenderà da alcune considerazioni relative alla situazione del fabbricato. Le pratiche edilizie già rilasciate sono complicate e molto articolate in virtù:

- dei numerosi fabbricati realizzati nel comparto con solo due differenti Provvedimenti Autorizzativi,
- dei numerosi proprietari attualmente insediatisi nei capannoni,
- della procedura di fallimento e liquidazione in corso della Società [REDACTED]

Essendo state realizzate delle modifiche strutturali, edili e un probabile aumento della Superficie Utile Lorda sarà necessario procedere al deposito di un accertamento di conformità con sanatoria strutturale. La CTU ha potuto visionare solo la proprietà esecutata ma la pratica edilizia che verrà presentata riguarderà anche gli altri due subalterni in cui è stato frazionato il lotto D3. Le verifiche vedranno coinvolte anche le altre due proprietà, ma non solo, i calcoli relativi alla S.U.L. dovranno includere anche i fabbricati autorizzati con Provvedimento Autorizzativo n°13 del 29.06.2005. I capannoni sono quindi tutti quelli realizzati nel compendio artigianale area ex Fibronit che sono già stati venduti e occupati da più di 30 differenti proprietari. La [REDACTED] attualmente in fallimento, potrebbe disporre, tramite il liquidatore nominato, della eventuale SUL ancora disponibile per poter compensare un possibile sfioramento rispetto a quanto calcolato in progetto. Sarà quindi eventualmente necessario ottenere dalla [REDACTED] un'autorizzazione all'uso di ulteriore SUL necessaria alla regolarizzazione dei capannoni. La tavola 2 del progetto depositato mostra infatti una differente distribuzione degli spazi nella zona soppalchi con doppi volumi che non risultano realizzati all'interno del sub.6 visitato, mentre è stato posato un solaio, quindi SUL, di dimensioni maggiori rispetto a quella disegnata nel progetto. Si ribadisce però che la CTU non ha visionato i due subalterni 5 e 7, facenti parte del lotto D3, e quindi non può calcolare correttamente il valore della SUL realizzata rispetto a quella di progetto, una nuova distribuzione potrebbe infatti compensare la quota di nuova SUL. Dall'analisi dei grafici depositati risulta che sono state eseguite delle modifiche rispetto a quanto

depositato e concessionato:

1. parte del volume del lotto D3 è stato maggiorato. L'altezza media interna rilevata nello spazio produttivo è di 10,84 m con un minimo in gronda di 10,41 m e massimo in mezzeria di 11,27 m. Nell'area servizi a piano terra l'altezza interna è di 4,31. L'area soppalco ha un'altezza media di 3,95 m con un minimo di 3,50 m e un massimo di 4,40 m.
2. La zona a due livelli, soppalcata, è coperta con un tetto a capanna e non a padiglione come previsto da progetto.
3. La zona soppalchi ha una distribuzione completamente differente.
4. Il piano terra, di progetto, è una unica unità che coinvolge anche il sub.5 mentre in realtà è distribuito e diviso in modo completamente diverso.

Inoltre nella pratica comunale non è stato ancora depositato il nullaosta dei Vigili dei Fuochi che dovrà fare parte dei documenti predisposti per il completamento della pratica edilizia e che certificherà la tipologia di pareti posate tra i diversi subaltemi.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità con sanatoria strutturale che regolarizzi le modifiche strutturali, edili e l'eventuale aumento della Superficie Utile Lorda.

Descrizione delle opere da sanare:

1. parte del volume del lotto D3 è stato maggiorato. L'altezza media interna rilevata nello spazio produttivo è di 10,84 m con un minimo in gronda di 10,41 m e massimo in mezzeria di 11,27 m. Nell'area servizi a piano terra l'altezza interna è di 4,31. L'area soppalco ha un'altezza media di 3,95 m con un minimo di 3,50 m e un massimo di 4,40 m.
2. La zona a due livelli, soppalcata, è coperta con un tetto a capanna e non a padiglione come previsto da progetto.
3. La zona soppalchi ha una distribuzione completamente differente.
4. Il piano terra, di progetto, è una unica unità che coinvolge anche il sub.5 mentre in realtà è distribuito e diviso in modo completamente diverso.

Inoltre nella pratica comunale non è stato ancora depositato il nullaosta dei Vigili dei Fuochi che dovrà fare parte dei documenti predisposti per il completamento della pratica edilizia e che certificherà la tipologia di pareti posate tra i diversi subaltemi.

Sanzione amministrativa: € 5.164,00

Oneri di Urbanizzazione: € 2.301,17

Diritti di segreteria: € 350,00

Onerario tecnico abilitato: € 7.000,00

Pratica Vigili del Fuoco: € 7.000,00

Oneri Totali: € 21.815,17

Note: La pratica di accertamento di conformità è regolata dall'art.209 (Accertamento di conformità) della L.R.T.65/2014 che al comma 6 stabilisce: "Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 (302) a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.". Secondo le "Tabelle parametriche e disciplinare per la determinazione degli

DOT.T.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-ING@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



oneri di urbanizzazione" la condizione contributiva nel caso di attestazione di conformità prevede il pagamento: degli oneri di urbanizzazione, e de contributo sul costo di costruzione che, nel caso di insediamenti industriali e artigianali, non è dovuto. Gli oneri di urbanizzazione devono essere calcolati secondo le tabelle fissate, in relazione alla zona di ubicazione del fabbricato, dal Comune di Carrara e, in questo caso, sono pari a €/mq 25,10. La cifra calcolata tiene in considerazione solo della quota di S.U.L. realizzata e verificata dalla CTU all'interno del bene eseguito ma potrebbe essere maggiore o minore, e quindi modificare l'ammontare della somma ipotizzata, in virtù di quanto realizzato negli altri lotti che sono stati costruiti grazie al provvedimento n°11/2007. L'incremento di S.U.L. rilevato è di circa 91,68 mq, se ne ricava un valore degli oneri di € 2.301,17. Deve poi essere corrisposta la sanzione amministrativa che viene stabilita dall'Ufficio Tecnico nel momento in cui viene presentata la pratica edilizia con i parametri completi dell'edificio da sanare; per questo motivo, non potendo calcolare il valore corretto, a titolo cautelativo, è stato scelto di considerare il valore massimo della possibile sanzione ovvero € 5.164,00. Dovranno poi essere pagati anche i diritti di segreteria che cautelativamente vengono considerati pari a € 350,00. Si ricorda che la CTU:

1. non ha visitato e verificato lo stato dei luoghi dei subalterni 5 e 7
2. non è ha conoscenza della situazione urbanistica degli altri capannoni realizzati nel compendio e che potrebbe condizionare la pratica edilizia anche del fabbricato D.

Si precisa che il calcolo degli oneri, della sanzione amministrativa e dei diritti di segreteria è stato eseguito secondo l'ipotesi di pratica edilizia che si ritiene più probabile ma la complessità del progetto del compendio artigianale potrebbe produrre anche situazioni e quindi costi differenti da quelli ipotizzati, maggiori o minori. L'onorario del tecnico abilitato è stato definito in base alla tipologia di pratica che si prevede potrebbe essere necessario depositare ma, anche in questo caso, è una cifra che potrebbe subire maggiorazioni o anche contrazioni. Il calcolo dell'onorario e della pratica dei Vigili del Fuoco è stata genericamente stimata pari a circa € 7.000,00, ma non è possibile fare una stima precisa poiché la somma corretta dipende da variabili non valutabili in questa fase poiché dipendenti dalla tipologia di attività e dai macchinari e dagli impianti installati nei capannoni.

Note generali sulla conformità: L'area, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica, è sottoposta ai seguenti Vincoli:

- Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29.10.2013 (intera particella),
- Fascia di rispetto ferroviaria (in parte),
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1-pericolosità da alluvione fluviale bassa-Delibere n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato-Appennino settentrionale (intera particella),
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 - pericolosità da alluvione fluviale medio - Delibere n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato-Appennino settentrionale (intera particella).

Urbanisticamente il compendio è ubicato in "Zona D1-Industriali e artigianali e di completamento", il Regolamento Urbanistico prevede:

- Destinazioni D'uso:
- d2: attività laboratoriale

- g1: artigianato produttivo ed industriale;
- f9: impianti ed attrezzature tecnologiche.
- Indici urbanistico ed edilizi
- $U_f = 0,80$ mq/mq.
- $R_c = 50\%$.
- $H_{max} = 12$ ml escluso volumi tecnici.
- Distanza minima dal ciglio stradale = pari all'altezza;
- Distanza minima dai confini = pari all'altezza o in confine previo accordo fra i proprietari dietro presentazione di atto registrato e trascritto.

7.2 Conformità urbanistica:

Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Frassina, via Aurelia

Strumento urbanistico	Regolamento Urbanistico
Approvato:	
In forza della delibera:	Il vigente Regolamento Urbanistico del territorio del Comune di Carrara è stato redatto a seguito di variante generale approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) e successive modifiche puntuali
Zona omogenea:	Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delib. C.C. N°28 del 16.03.2012 Pubbl. BURT n°22 del 30.05.2012: Sistema della pianura costiera UTOE n°6-Zona Industriale-Allegato A, Aree urbane di recente formazione e Aree industriale e artigianali esistenti, per l'intera particella.
Norme tecniche di attuazione:	Il Sistema della pianura costiera UTOE n°6 Zona Industriale-Allegato A è regolato all'art.8 delle N.T.A., le Aree urbane di recente formazione e Aree industriale e artigianali esistenti, per l'intera particella sono regolate dall'art.7 comma 2. La Sottozona D1-Industriale/artigianale esistente e di completamento è regolato alla Lett.A art.12 delle N.T.A dell'R.U..
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	S.U.L./Sup. fondiaria = 80% (secondo i dati di progetto è stato preventivato il 59,99%)
Rapporto di copertura:	50% (secondo i dati di progetto è stato preventivato il 41,23%)
Altezza massima ammessa:	-

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832300 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FBA.SARA@MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F

Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Non è possibile quantificare la residua potenzialità edificatoria poiché riferita all'insieme dei fabbricati realizzati in virtù dei Provvedimenti Autorizzativi n°11/2007 e n°13/2005, ovvero i lotti individuati con le lettere B, C, D, E, F, H e G, quest'ultimo non realizzato.
Altro:	L'originale progetto autorizzato con il Provvedimento n°13/2005 e n°11/2007 prevedeva un volume totale di tutto il compendio artigianale di 123.487,15 mc e una S.U.L. di 22.945,50. Per il lotto D3 era prevista una volumetria di 18.281,25 mc e una S.U.L. 2.965,00 mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La pratica edilizia che ha legittimato la realizzazione del capannone, di cui fa parte il bene esecutato, è il Provvedimento Autorizzativo Unico n°11 del 06.06.2007 rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico per le imprese (SUAP). La relativa pratica Sismica depositata presso il Genio Civile di Massa è n°858 del 05.11.2004 e le successive sette integrazioni depositate tra il 2007 e il 2009. Il Provvedimento n°11/2007 è successivo ad una precedente autorizzazione la n°13 del 2005, entrambe finalizzate al recupero di un'area, [REDACTED] che è stata riutilizzata a scopi produttivi con l'insediamento di più di 30 aziende artigiane. Queste pratiche edilizie prevedevano la realizzazione di 7 lotti di capannoni individuati con le lettere B, C, D, E, F, G, H, per una volumetria complessiva di 116.581,95 mc e una superficie di 21.444,50 mq. La pratica edilizia visionata presso il Comune di Carrara mostra un fabbricato D diviso in 3 settori: D1, D2 e D3. Il bene esecutato è una porzione dell'ultimo lotto D3 che secondo i disegni visionati, è urbanisticamente ancora un unico spazio che è stato però frazionato internamente in modo differente secondo la attuale e in parte rilevata, situazione verificata durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU. Il lotto D3 risulta infatti suddiviso in tre distinti subalterni catastali: sub.5, 6 e 7. La proprietà della società [REDACTED] è planimetricamente distribuita ad L:

3. una porzione rettangolare che occupa tutta l'altezza del fabbricato e che costituisce il locale destinato alla eventuale attività artigianale,
4. una parte soppalcata in cui, a piano terra, sono stati distribuiti i servizi quali, W.C. e docce, e a piano primo sono state realizzate le partizioni in cartongesso per eventuali uffici, parzialmente affacciati sul volume destinato alle lavorazioni.

Piano terra e piano primo sono collegati da una scala in acciaio il cui progetto strutturale è stato oggetto dell'Integrazione n°5 alla pratica strutturale depositata presso il Genio Civile di Massa in data 28.06.2009. I subalterni 5 e 7 sono stati acquistati da altre due ditte e sono già occupati per le rispettive attività. Il Provvedimento Autorizzativo Unico n°11/2007 è ormai scaduto e per poter portare a completamento l'iter burocratico dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia che dipenderà da alcune considerazioni relative alla situazione del fabbricato. Le pratiche edilizie già rilasciate sono

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA@MS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • FEC.SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



complicate e molto articolate in virtù:

- dei numerosi fabbricati realizzati nel comparto con solo due differenti Provvedimenti Autorizzativi,
- dei numerosi proprietari attualmente insediati nei capannoni,
- della procedura di fallimento e liquidazione in corso della [REDACTED]

Essendo state realizzate delle modifiche strutturali, edili e un probabile aumento della Superficie Utile Lorda sarà necessario procedere al deposito di un accertamento di conformità con sanatoria strutturale. La CTU ha potuto visionare solo la proprietà eseguita ma la pratica edilizia che verrà presentata riguarderà anche gli altri due subalterni in cui è stato frazionato il lotto D3. Le verifiche vedranno coinvolte anche le altre due proprietà, ma non solo, i calcoli relativi alla S.U.L. dovranno includere anche i fabbricati autorizzati con Provvedimento Autorizzativo n°13 del 29.06.2005. I capannoni sono quindi tutti quelli realizzati nel compendio artigianale area [REDACTED] che sono già stati venduti e occupati da più di 30 differenti proprietari. La [REDACTED] attualmente in fallimento, potrebbe disporre, tramite il liquidatore nominato, della eventuale SUL ancora disponibile per poter compensare un possibile sfioramento rispetto a quanto calcolato in progetto. Sarà quindi eventualmente necessario ottenere dalla [REDACTED] un'autorizzazione all'uso di ulteriore SUL necessaria alla regolarizzazione dei capannoni. La tavola 2 del progetto depositato mostra infatti una differente distribuzione degli spazi nella zona soppalchi con doppi volumi che non risultano realizzati all'interno del sub.6 visitato, mentre è stato posato un solaio, quindi SUL, di dimensioni maggiori rispetto a quella disegnata nel progetto. Si ribadisce però che la CTU non ha visionato i due subalterni 5 e 7, facenti parte del lotto D3, e quindi non può calcolare correttamente il valore della SUL realizzata rispetto a quella di progetto, una nuova distribuzione potrebbe infatti compensare la quota di nuova SUL. Dall'analisi dei grafici depositati risulta che sono state eseguite delle modifiche rispetto a quanto depositato e concesso:

1. parte del volume del lotto D3 è stato maggiorato. L'altezza media interna rilevata nello spazio produttivo è di 10,84 m con un minimo in gronda di 10,41 m e massimo in mezzeria di 11,27 m. Nell'area servizi a piano terra l'altezza interna è di 4,31. L'area soppalco ha un'altezza media di 3,95 m con un minimo di 3,50 m e un massimo di 4,40 m.
2. La zona a due livelli, soppalcata, è coperta con un tetto a capanna e non a padiglione come previsto da progetto.
3. La zona soppalchi ha una distribuzione completamente differente.
4. Il piano terra, di progetto, è una unica unità che coinvolge anche il sub.5 mentre in realtà è distribuito e diviso in modo completamente diverso.

Inoltre nella pratica comunale non è stato ancora depositato il nullaosta dei Vigili dei Fuochi che dovrà fare parte dei documenti predisposti per il completamento della pratica edilizia e che certificherà la tipologia di pareti posate tra i diversi subalterni.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità con sanatoria strutturale che regolarizzi le modifiche strutturali, edili e l'eventuale aumento della Superficie Utile Lorda.

Descrizione delle opere da sanare:

1. parte del volume del lotto D3 è stato maggiorato. L'altezza media interna rilevata nello spazio produttivo è di 10,84 m con un minimo in gronda di 10,41 m e massimo in mezzeria di 11,27 m. Nell'area servizi a piano terra l'altezza interna è di 4,31. L'area soppalco ha

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA@MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

- un'altezza media di 3,95 m con un minimo di 3,50 m e un massimo di 4,40 m.
2. La zona a due livelli, soppalcata, è coperta con un tetto a capanna e non a padiglione come previsto da progetto.
3. La zona soppalchi ha una distribuzione completamente differente.
4. Il piano terra, di progetto, è una unica unità che coinvolge anche il sub.5 mentre in realtà è distribuito e diviso in modo completamente diverso.

Inoltre nella pratica comunale non è stato ancora depositato il nullaosta dei Vigili dei Fuochi che dovrà fare parte dei documenti predisposti per il completamento della pratica edilizia e che certificherà la tipologia di pareti posate tra i diversi subalterni.

Sanzione amministrativa: € 5.164,00

Oneri di Urbanizzazione: € 2.301,17

Diritti di segreteria: € 350,00

Onorario tecnico abilitato: € 7.000,00

Pratica Vigili del Fuoco: € 7.000,00

Oneri Totali: € 21.815,17

Note: La pratica di accertamento di conformità è regolata dall'art.209 (Accertamento di conformità) della L.R.T.65/2014 che al comma 6 stabilisce: "Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento: il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 (302) a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.". Secondo le "Tabelle parametriche e disciplinare per la determinazione degli oneri di urbanizzazione" la condizione contributiva nel caso di attestazione di conformità prevede il pagamento: degli oneri di urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione che, nel caso di insediamenti industriali e artigianali, non è dovuto. Gli oneri di urbanizzazione devono essere calcolati secondo le tabelle fissate, in relazione alla zona di ubicazione del fabbricato, dal Comune di Carrara e, in questo caso, sono pari a €/mq 25,10. La cifra calcolata tiene in considerazione solo della quota di S.U.L. realizzata e verificata dalla CTU all'interno del bene eseguito ma potrebbe essere maggiore o minore, e quindi modificare l'ammontare della somma ipotizzata, in virtù di quanto realizzato negli altri lotti che sono stati costruiti grazie al provvedimento n°11/2007. L'incremento di S.U.L. rilevato è di circa 91,68 mq, se ne ricava un valore degli oneri di € 2.301,17. Deve poi essere corrisposta la sanzione amministrativa che viene stabilita dall'Ufficio Tecnico nel momento in cui viene presentata la pratica edilizia con i parametri completi dell'edificio da sanare; per questo motivo, non potendo calcolare il valore corretto, a titolo cautelativo, è stato scelto di considerare il valore massimo della possibile sanzione ovvero € 5.164,00. Dovranno poi essere pagati anche i diritti di segreteria che cautelativamente vengono considerati pari a € 350,00. Si ricorda che la CTU:

1. non ha visitato e verificato lo stato dei luoghi dei subalterni 5 e 7
2. non ha conoscenza della situazione urbanistica degli altri capannoni realizzati nel compendio e che potrebbe condizionare la pratica edilizia anche del fabbricato D.

Si precisa che il calcolo degli oneri, della sanzione amministrativa e dei diritti di segreteria è stato eseguito secondo l'ipotesi di pratica edilizia che si ritiene più probabile ma la complessità del progetto

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • EMAIL: FPA.SARA-MS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F



del compendio artigianale potrebbe produrre anche situazioni e quindi costi differenti da quelli ipotizzati, maggiori o minori. L'onorario del tecnico abilitato è stato definito in base alla tipologia di pratica che si prevede potrebbe essere necessario depositare ma, anche in questo caso, è una cifra che potrebbe subire maggiorazioni o anche contrazioni. Il calcolo dell'onorario e della pratica dei Vigili del Fuoco è stata genericamente stimata pari a circa € 7.000,00, ma non è possibile fare una stima precisa poiché la somma corretta dipende da variabili non valutabili in questa fase poiché dipendenti dalla tipologia di attività e dai macchinari e dagli impianti installati nei capannoni.

Note generali sulla conformità: L'area, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica, è sottoposta ai seguenti Vincoli:

- Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29.10.2013 (intera particella),
- Fascia di rispetto ferroviaria (in parte),
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1-pericolosità da alluvione fluviale bassa-Delibere n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato-Appennino settentrionale (intera particella),
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 - pericolosità da alluvione fluviale medio - Delibere n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato-Appennino settentrionale (intera particella).

Urbanisticamente il compendio è ubicato in "Zona D1-Industriali e artigianali e di completamento", il Regolamento Urbanistico prevede:

- Destinazioni D'uso:
- d2: attività laboratoriale
- g1: artigianato produttivo ed industriale;
- f9: impianti ed attrezzature tecnologiche.
- Indici urbanistico ed edilizi
- $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$.
- $R_c = 50\%$.
- $H_{\text{max}} = 12 \text{ ml}$ escluso volumi tecnici.
- Distanza minima dal ciglio stradale = pari all'altezza;

Distanza minima dai confini = pari all'altezza o in confine previo accordo fra i proprietari dietro presentazione di atto registrato e trascritto.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [DZ] di cui al punto Capannone industriale in corso di costruzione**

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato in località di Frassina in via Aurelia km 383 nel comune di Carrara ed è stato edificato nell'area individuata come "ex Fibronit" posta in posizione baricentrica rispetto alle città di Carrara e Massa e confinante a nord-est con la via Aurelia, a sud-est con via Riccardi, a sud-ovest con via di Celia e la ferrovia e a nord-ovest con via Marchetti. Il compendio è raggiungibile percorrendo la via Aurelia e da esso è possibile arrivare agevolmente al casello autostradale di Massa. I

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA@AS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

fabbricati che costituiscono questo polo sono artigianali e commerciali. L'ingresso al compendio avviene da via Aurelia o da via Riccardi e la viabilità interna distribuisce l'accesso ai diversi immobili. La pratica edilizia che ha legittimato la realizzazione del capannone, di cui fa parte il bene esecutato, è il Provvedimento Autorizzativo Unico n°11 del 06.06.2007 rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per le imprese (SUAP). La relativa pratica Sismica depositata presso il Genio Civile di Massa è n°858 del 05.11.2004 e le successive sette integrazioni depositate tra il 2007 e il 2009. Il Provvedimento n°11/2007 è successivo ad una precedente autorizzazione la n°13 del 2005, entrambe finalizzate al recupero di un'area, ex Fibronit, che è stata riutilizzata a scopi produttivi con l'insediamento di più di 30 aziende artigiane. La riconversione del comparto è stata promossa dal [REDACTED] ed ha portato al recupero dell'area dismessa su cui insisteva lo stabilimento industriale che produceva cemento-amianto. Le pratiche edilizie prevedevano la realizzazione di 7 lotti di capannoni individuati con le lettere B, C, D, E, F, G, H, per una volumetria complessiva di 116.581,95 mc e una superficie di 21.444,50 mq. Ad oggi sono stati realizzati tutti i lotti ad esclusione del fabbricato G. L'immobile a cui appartiene il bene esecutato, è composto da due corpi di fabbrica distinti e nominati, nelle pratiche edilizie e strutturali, C e D disposti ad "U". Il Subalterno 6 di proprietà della società [REDACTED] appartiene al fabbricato D le cui dimensioni complessive di progetto sono 40,15m x 48,40m + 58,45m x 26,75m per una superficie coperta di 3479,30 e un volume di 26.094,75 mc. La tabella dei dati di progetto relativa al lotto D3 prevede:

- S.U.L. piano terra: 2.437,50 mq
- S.U.L. soppalco: 527,50 mq
- altezza massima: 7,5 m
- volume totale: 18.281,25 mc

Il Certificato di collaudo strutturale definisce l'immobile C+D come: "destinato ad attività artigianali e commerciali diverse, anche per "industria medio-pesante", per produzione, magazzinaggio, uffici e commercio dei beni e servizi prodotti da diverse tipologie artigiane, suddivise in lotti separati, sotto lo stesso fabbricato "C+D". Il paragrafo Caratteristiche costruttive e statiche riporta: "Il fabbricato C+D presenta una struttura portante realizzata in pilastri in c.a.v. dim. 50x50, 50x60, 60x60, 60x70, 70x70 con incastro al piede; travi portanti in c.a.v. con sezioni a "T" ad "L", collegate ai pilastri con semplice appoggio. La copertura è realizzata con tegoli in c.a.p. con sezione a "TT", portati da travi in c.a.v. ad "H" a doppia pendenza e ad "U" di gronda, con appoggio semplice sui pilastri. Il tamponamento è in pannelli prefabbricati in c.a.v., appoggiati ai bicchieri ed al cordolo di fondazione in c.a.o. ed ancorati ai pilastri mediante staffe. Alcuni pannelli - parete sono caratterizzati da resistenza all'incendio REI 120. Alla quota di 3,35 m è stato realizzato un soppalco con impalcato costituito da tegoli "TT" in c.a.p. che si appoggiano ad altre travi porta solaio in c.a.p. di diversa sezione. Le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere collegati in testa da soletta armata di spessore cm 15 o 20, secondo le diverse unità, rinforzata da corsoli sismici armati e da ferri di chiamata sporgenti dai bicchieri. I pilastri prefabbricati in c.a.v. sono incastrati ai bicchiere con malta di inghisaggio." Secondo la pratica di collaudo l'inizio lavori è stato dato il 05.11.2004 e le opere strutturali sono state ultimate il 13.07.2009. La pratica edilizia visionata presso il Comune di Carrara mostra un fabbricato D diviso in 3 settori: D1, D2 e D3. Il bene esecutato è una porzione dell'ultimo lotto D3 che, secondo i disegni visionati è urbanisticamente ancora un unico spazio frazionato internamente in modo differente dalla attuale, e in parte rilevata, situazione verificata durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU. Il lotto D3 risulta infatti suddiviso in tre distinti

DOT.T.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL: FPA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F

subalterni: sub.5, 6 e 7. La proprietà della società [REDACTED] è planimetricamente distribuita ad L:

1. una porzione rettangolare che occupa tutta l'altezza del fabbricato e che costituisce il locale destinato alla eventuale attività artigianale,
2. una parte soppalcata in cui, a piano terra, sono stati distribuiti i servizi quali, W.C. e doccie, e a piano primo sono state realizzate le partizioni in cartongesso per eventuali uffici, parzialmente affacciati sul volume destinato alle lavorazioni.

Piano terra e piano primo sono collegati da una scala in acciaio il cui progetto strutturale è stato oggetto dell'Integrazione n°5 alla pratica strutturale depositata presso il Genio Civile di Massa in data 28.06.2009. Il Certificato di Collaudo in merito alle caratteristiche strutturali della scala riporta:

"La scala del lotto D4, realizzata in putrelle di acciaio, costituita da colonne di sostegno a travi inclinate, è collegata con tirafondi alla soletta di pavimento ed ai cordoli sismici, è stata calcolata e realizzata come struttura sismica indipendente e svincolata dalla struttura principale, salvo che per un appoggio a carrello sul portale in acciaio, già destinato al sostegno del solaio zoppo, dato che si esclude un'interferenza tale da modificare il comportamento sismico dell'edificio prefabbricato da parte della scala."

I subalterni 5 e 7 sono stati acquistati da altre due ditte e sono già occupati per le rispettive attività. Agli atti comunali non risulta essere stata data la fine lavori e quindi l'agibilità del fabbricato. Esternamente, posto a sud-ovest del fabbricato, vi è un'area di pertinenza delimitata da un muretto di recinzione in cemento che la separa dalla viabilità interna all'area comune del compendio e dalle altre proprietà. Sulla strada asfaltata, su cui si affacciano gli accessi al bene eseguito e ai capannoni successivi, è stato eseguito uno scavo irregolare, a sezione obbligata, di generose dimensioni, che è stato utilizzato per far defluire le acque accumulate all'interno del compendio artigianale durante l'evento alluvionale che ha colpito la zona di Carrara nel 2014. Sono rimaste tracce della presenza di acqua, risalente a questo avvenimento, anche all'interno del capannone eseguito. Lo scavo eseguito condiziona molto l'accesso dei mezzi alla proprietà [REDACTED] soprattutto per i veicoli di grosse dimensioni. Sempre esternamente, ma sul prospetto posto a nord-est, è presente un piccolo spazio di pertinenza delimitato con muretto in cemento solo verso nord-ovest mentre verso sud-est non risulta alcuna recinzione. Il Provvedimento Autorizzativo Unico n°11/2007 è ormai scaduto e per poter portare a completamento l'iter burocratico dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia che dipenderà da alcune considerazioni relative alla situazione del fabbricato. Le pratiche edilizie sono complicate e molto articolate in virtù:

- dei numerosi fabbricati realizzati nel comparto con solo due differenti Provvedimenti Autorizzativi,
- dei numerosi proprietari attualmente insediatisi nei capannoni,
- della procedura di fallimento e liquidazione in corso della Società [REDACTED]

Essendo state realizzate delle modifiche strutturali, edili e un aumento della Superficie Utile Lorda sarà necessario procedere al deposito di un accertamento di conformità con sanatoria strutturale.

La CTU ha potuto visionare solo la proprietà eseguita ma la pratica edilizia che verrà presentata riguarderà anche gli altri due subalterni in cui è stato frazionato il lotto D3; le verifiche vedranno coinvolte quindi anche le altre due proprietà, ma non solo, i calcoli relativi alla S.U.L. dovranno includere anche i fabbricati autorizzati con il Provvedimento Autorizzativo n°13 del 29.06.2005, ovvero i capannoni realizzati nel compendio artigianale area [REDACTED] che sono già stati venduti e occupati da più di 30 differenti proprietari. Il contratto di acquisto del capannone da parte della società [REDACTED]

[REDACTED] riporta al paragrafo altri patti e dichiarazioni quanto segue:

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA@AS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

"Per quanto occorre possa, la parte assegnataria rinuncia ad ogni diritto alla medesima spettante sugli indici di cubatura e di edificabilità residua e non utilizzati per la realizzazione dei beni assegnati con il presente atto, affinché la cooperativa possa disporre liberamente a proprio favore della capacità edificatoria non consumata. All'uopo la parte assegnataria stessa si impegna a sottoscrivere ogni documento ed a compiere ogni attività utile e/o necessaria al fine di agevolare il riconoscimento da parte dei competenti organi della Pubblica Amministrazione della disponibilità degli indici di cubatura e di edificabilità anzidetti a favore della cooperativa stessa." La CTU non ha verificato tutti i contratti di vendita degli altri immobili realizzati grazie ai provvedimenti autorizzativi già indicati, ma se questa clausola fosse presente in tutti i contratti, la [REDACTED] attualmente in fallimento, potrebbe disporre, tramite il liquidatore nominato, della eventuale SUL ancora disponibile per poter compensare un possibile sfioramento rispetto a quanto calcolato in progetto. Sarà quindi eventualmente necessario ottenere dalla [REDACTED] un'autorizzazione all'uso di ulteriore SUL necessaria alla regolarizzazione dei capannoni. La tavola 2 del progetto depositato mostra infatti una differente distribuzione degli spazi nella zona soppalchi con doppi volumi che non risultano realizzati all'interno del sub.6 visitato, mentre è stato posato un solaio, quindi SUL, di dimensioni maggiori rispetto a quella disegnata nel progetto. Si ribadisce però che la CTU non ha visionato i due subalterni 5 e 7, facenti parte del lotto D3, e quindi non può calcolare correttamente il valore della SUL realizzata rispetto a quella di progetto, una nuova distribuzione potrebbe infatti compensare la quota di nuova SUL. Dall'analisi dei grafici depositati risulta che sono state eseguite delle modifiche rispetto a quanto depositato e concessionato:

1. parte del volume del lotto D3 è stato maggiorato. L'altezza media interna rilevata nello spazio produttivo è di 10,84 m con un minimo in gronda di 10,41 m e massimo in mezzeria di 11,27 m. Nell'area servizi a piano terra l'altezza interna è di 4,31. L'area soppalco ha un'altezza media di 3,95 m con un minimo di 3,50 m e un massimo di 4,40 m.
2. La zona a due livelli, soppalcata, è coperta con un tetto a capanna e non a padiglione come previsto da progetto.
3. La zona soppalchi ha una distribuzione completamente differente.
4. Il piano terra, di progetto, è una unica unità mentre in realtà è distribuito in modo completamente diverso.

Nella pratica comunale non è stato ancora depositato il nullaosta dei Vigili dei Fuochi che dovrà fare parte dei documenti predisposti per il completamento della pratica edilizia e che certificherà la tipologia di pareti posate tra i diversi subalterni.

La superficie netta dello spazio produttivo/magazzino della porzione eseguita è 863,88 mq, l'area servizi posta a piano terra ha una superficie netta di 38,78 mq, il soppalco a piano primo è di 172,12 ed è suddiviso in 6 uffici, un locale servizi e un ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Superficie complessiva di circa **2.280,64**

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FPA.SARA@MS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • FEC.SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73PS6F023F

- E' posto al piano: terra e primo
- L'edificio è stato costruito nel: a partire dal 2007
- L'edificio è stato ristrutturato nel: non ha ancora subito ristrutturazioni
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: -. L'altezza media interna rilevata nello spazio produttivo è di 10,84 m con un minimo in gronda di 10,
- L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: Normale

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **plinti appoggiati su terreno**
 materiale: **c.a.**
 condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampe parallele**
 materiale: **acciaio**
 ubicazione: **interna**
 servoscala: **assente**
 condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.**
 condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento	NO
------------------------------------	----

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FPA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.BU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F

climatizzazione	
-----------------	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone/magazzino	sup lorda di pavimento	885,78	1,00	885,78
Zona w.c., docce, lavamani, disimpegno/spogliatoio	sup lorda di pavimento	44,23	1,00	44,23
Disimpegno	sup lorda di pavimento	140,93	1,00	140,93
Uffici	sup lorda di pavimento	179,16	1,00	179,16
Area esterna di pertinenza (fronte)	sup lorda di pavimento	986,31	0,10	98,63
Area di pertinenza (retro)	sup lorda di pavimento	44,23	0,10	4,42
		2.280,64		1.353,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Terziaria

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDIVI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832300 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA@MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F

Tipologia: Capannone industriale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1350,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il capannone non è ancora dotato di impianto elettrico sia all'interno dello spazio artigianale sia nella zona uffici e servizi. È stata ipotizzata una stima per l'esecuzione dei lavori ancora da completare. È stata considerata la realizzazione di un impianto elettrico trifase base con messa a terra e allaccio alla rete e dorsali per poterlo distribuire nello spazio artigianale. L'impianto elettrico e di riscaldamento degli uffici prevede la dotazione base per questo tipo di ambiente lavorativo. Inoltre è stata stimato il completamento della rasatura e delle pareti di cartongesso a piano primo. Non potendo prevedere l'attività lavorativa per la quale sarà finalizzato il completamento dell'impiantistica e delle finiture e dotazioni del bene eseguito si considera una spesa totale di € 55.0000,00.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Carrara;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore di mercato per capannoni industriali in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 900,00 €/mq di ad un massimo di 1350,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Capannone industriale in corso di costruzione. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone/magazzino	885,78	€ 1.200,00	€ 1.062.936,00
Zona w.c.; docce, lavamani, disimpegno/spogliatoio	44,23	€ 1.200,00	€ 53.076,00
Disimpegno	140,93	€ 1.200,00	€ 169.116,00
Uffici	179,16	€ 1.200,00	€ 214.992,00
Area esterna di pertinenza (fronte)	98,63	€ 1.200,00	€ 118.356,00
Area di pertinenza (retro)	4,42	€ 1.200,00	€ 5.304,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo (1000,00 □ /mq)			€ 1.353.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (1200,00 □ /mq)			€ 1.623.780,00
Valore Corpo			€ 1.488.465,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.488.465,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.488.465,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone industriale in corso di costruzione	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.353,15	€ 1.488.465,00	€ 1.488.465,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)

Spese tecniche di regolarizzazione: € 223.269,75

- catastali € 932,65

- urbanistiche € 21.815,17

- spese per completamento € 55.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 1.488.465,00

DOT.T.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDINI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL: FPA.SARA-MG@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 1.187.447,43

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 31 pagine e 10 allegati (333 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:
07-12-2018

L'Esperto alla stima
Sara Mannini

ALLEGATI

ALLEGATO 1. VERBALE SOPRALLUOGO DEL 28.09.2018

ALLEGATO 2. RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 3. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPA CATASTALE
- ELABORATO PLANIMETRICO
- ELENCO SUBALTERNI
- VISURA FG.86 MAPP.548 SUB.6
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.490
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.493
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.500
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.501
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.502
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.503
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.218
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.287 SUB.6
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.287 SUB.7
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.287 SUB.4
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.287 SUB.5
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.287 SUB.2
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.287 SUB.3
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.274 SUB.3, MAPP.287 SUB.1, MAPP.302 SUB.15
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.274 SUB.5
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.217, MAPP.218, MAPP.274 SUB.3, MAPP.287 SUB.1, MAPP.302 SUB.1
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.302 SUB.14
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.217, MAPP.218, MAPP.302 SUB.12
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.497
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.496
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.274
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.495
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.494
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.493
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.491
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.490
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.489
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.495

DOCT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832300 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FFA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

- VISURA STORICA FG.86 MAPP.492
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.302
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.218
- VISURA STORICA FG.86 MAPP.217

ALLEGATO 4. DOCUMENTI COMUNE

- PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO N°11 DEL 06.06.2007
- GRAFICI DEPOSITATI
 - TAVOLA 1
 - TAVOLA 2
 - TAVOLA 3
 - TAVOLA 4

ALLEGATO 5. COLLAUDO GENIO CIVILE

ALLEGATO 6. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.548 SUB.6
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.490
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.501
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.502
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.500
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.503
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.218
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.218 SUB.1
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.218
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.287
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.217
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.274
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.274, PART.274 SUB.3 E 274 SUB.5
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.302
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.302
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.302 SUB.12, 14, 15
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.302
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.496
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.497

- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.495
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.489
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.491
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.495
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.492
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.493
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.86 PART.494
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 1003 RP 106
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 8391 RP 990
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 8276 RP 6118
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 6033 RP 1179
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 15157 RP 10392
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 15158 RP 10393
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 15159 RP 2777
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 1023 RP 178
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 8465 RP 6533
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 7251 RP 994
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 7332 RP 5272
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 3320 RP 431
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 1489 RP 198
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 4052 RP 3094
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 6631 RP 856
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 9318 RP 1258
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 9880 RP 7201
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 10009 RP 6825
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 11202 RP 7642
- NOTA DI ISCRIZIONE RG 8584 RP 1750
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG 5157 RP 3397

ALLEGATO 7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 8. VISURA CAMERALE

INFORMAZIONI SOCIETARIE

ALLEGATO 9. RESTITUZIONE RILIEVO METRICO

ALLEGATO 10. CONTRATTO DI ACQUISTO CAPANNONE DA PARTE DI

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA@MS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F