

## TRIBUNALE DI MASSA

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 109/2017  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott. Roberto Serafini

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- LOTTO 001 - FABBRICATO FG.24 MAPP.879 E PARELLE 1680 E 1681
- LOTTO 002 - TERRENO FG.24 MAPP.1682
- LOTTO 003 - TERRENO FG.24 MAPP.1683
- LOTTO 004 - TERRENO FG.24 MAPP.1677 SUB.2
- LOTTO 005 - TERRENO FG.24 MAPP.1776
- LOTTO 006 - FABBRICATO FG.24 MAPP.1777
- LOTTO 007 - TERRENO FG.24 MAPP.1679
- LOTTO 008 - FABBRICATO FG.24 MAPP.880 SUB.6 E PART. 1882
- LOTTO 009 - FABBRICATO FG.24 MAPP.1883
- LOTTO 010 - FABBRICATO FG.24 MAPP.1881
- LOTTO 011 - FABBRICATO FG.24 MAPP.1506 SUB.4 E PART.1880
- LOTTO 012 - FABBRICATO DEMOLITO FG.24 MAPP.1855
- LOTTO 013 - FABBRICATO FG.24 MAPP.1728 SUB.1 E PART.1586
- LOTTO 014 - FABBRICATO FG.24 MAPP.1729 SUB.1 E PARTILLE 1857 E 1858

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

PEC: saramannini@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** via Filippo Turati snc - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

**Lotta:** 001 - Fabbricato fg.24 mapp.879 e part.ile 1680 e 1681

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.879 sub.3

**Categoria:**

- [REDACTED]
- foglio 24,
- particella 879,
- subalterna 3,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano ---,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

**Lotta:** 002 - Terreno fg.24 mapp.1682

**Corpo:** Terreno fg.24 mapp.1682

**Categoria:**

- [REDACTED]
- foglio 24,
- particella 1682,
- subalterno ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,



- piano ---,
- comune Aulla,
- categoria Unità colabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

Lotta: 003 - Terreno fg.24 mapp.1683

Corpo: Terreno fg.24 mapp.1683

Categoria:

- • [REDACTED]
- sezione censuaria Aulla,
- foglio 24,
- particella 1683,
- subalterna ---,
- qualità ---,
- classe ---,
- superficie catastale 8395 mq,
- reddito dominicale: € ---,
- reddito agrario: € ---

Lotta: 004 - Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2

Corpo: Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2

Categoria:

- [REDACTED]
- foglio 24,
- particella 1677,
- subalterno 2,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,



- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

Lotta: 005 - Terreno fg.24 mapp.1776

Corpo: Terreno fg.24 mapp.1776

- **Categoria:**
- [REDACTED]
- foglio 24,
- particella 1776,
- subalterno ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

Lotta: 006 - Fabbricato fg.24 mapp.1777

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1777

**Categoria:**

- [REDACTED]
- foglio 24,
- particella 1777,



- subalterna ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

Lotta: 007 - Terreno fg.24 mapp.1679

Corpa: Terreno fg.24 mapp.1679 sub.1

Categoria:

- [REDACTED]
- foglio 24,
- particella 1679,
- subalterna 1,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

Lotta: 008 - Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882



Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882

Categoria:

- [REDACTED]
- foglio 24,
- particella 880,
- subalterno 6,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

- [REDACTED]
- foglio 24,
- particella 1882,
- subalterno ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria ---,
- classe Ente urbana,
- consistenza 550 mq,
- superficie ---,
- rendita € ---



**Lotto: 009 - Fabbricato fg.24 mapp.1883**

- [REDACTED]
- foglio 24,
- particella 1883,
- subalterna ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria Unità colabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

**Lotto: 010 - Fabbricato fg.24 mapp.1881**

- [REDACTED]
- foglio 24,
- particella 1881,
- subalterna ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria Unità colabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,



- rendita €---

Lotta: 011 - Fabbricata fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880

- [REDACTED]
- foglio 24,
- particella 1506,
- subalterno 4,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita €---

- [REDACTED]
- foglio 24,
- particella 1880,
- subalterno ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria Ente urbano,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,





- rendita €---

Lotta: 012 - Fabbricato demolito fg.24 mapp.1855

Corpo: Fabbricato demolito fg.24 mapp.1855

Categoria:

- [REDACTED]
- foglio 24,
- particella 1855,
- subalterna ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita €---

Lotta: 013 - Fabbricato fg.24 mapp.1728 sub.1 e 1856

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1728 sub.1 e 1856

Categoria:

- [REDACTED]
- foglio 24,
- particella 1728,
- subalterna 1,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano ---,



- comune Aulla,
  - categoria Unità collabenti,
  - classe ---,
  - consistenza ---,
  - superficie ---,
  - rendita € ---
- 
- foglio 24,
  - particella 1856,
  - subalterna ---,
  - scheda catastale ---,
  - indirizzo via Filippo Turati snc,
  - scala ---,
  - interno ---,
  - piano ---,
  - comune Aulla,
  - categoria Area Urbana,
  - classe ---,
  - consistenza 716 mq,
  - superficie ---,
  - rendita € ---

Lotta: 014 - Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e part.lle 1857 e 1858

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e part.lle 1857 e 1858

Categoria:

- ████████████████████
- foglio 24,
  - particella 1729,
  - subalterna 1,
  - scheda catastale ---,
  - indirizzo via Filippo Turati snc,



- scala ---,
  - interno ---,
  - piano ---,
  - comune Aulla,
  - categoria Unità collabenti,
  - classe ---,
  - consistenza ---,
  - superficie ---,
  - rendita € ---
- 
- foglio 24,
  - particella 1858,
  - subalterna ---,
  - scheda catastale ---,
  - indirizzo via Filippo Turati snc,
  - scala ---,
  - interno ---,
  - piano ---,
  - comune Aulla,
  - categoria Area Urbana,
  - classe ---,
  - consistenza 39 mq,
  - superficie ---,
  - rendita € ---
- 
- foglio 24,
  - particella 1857,
  - subalterna ---,
  - scheda catastale ---,
  - indirizzo via Filippo Turati snc,



- scala ---,
- interno ---,
- piano ---,
- comune Aulla,
- categoria Area Urbana,
- classe ---,
- consistenza 88 mq,
- superficie ---,
- rendita € ---

## 2. Stato di possesso

**Bene:** via Filippo Turati snc - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

**Lotta:** 001 - Fabbricato fg.24 mapp.879 e partlla. 1680 e 1681

**Corpo:** fabbricato fg.24 mapp.879 sub.3

**Possesso:** Libero

**Lotta:** 002 - Terreno fg.24 mapp.1682

**Corpo:** Terreno fg.24 mapp.1682

**Possesso:** Libero

**Lotta:** 003 - Terreno fg.24 mapp.1683

**Corpo:** Terreno fg.24 mapp.1683

**Possesso:** Libero

**Lotta:** 004 - Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2

**Corpo:** Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2

**Possesso:** Libero

**Lotta:** 005 - Terreno fg.24 mapp.1776

**Corpo:** Terreno fg.24 mapp.1776

**Possesso:** Libero

**Lotta:** 006 - Fabbricato fg.24 mapp.1777



**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1777

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 007 - Terreno fg.24 mapp.1679

**Corpo:** Terreno fg.24 mapp.1679 sub.1

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 008 - Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 009 - Fabbricato fg.24 mapp.1883

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1883

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 010 - Fabbricato fg.24 mapp.1881

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1881

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 011 - Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 012 - Fabbricato demolito fg.24 mapp.1855

**Corpo:** Fabbricato demolito fg.24 mapp.1855

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 013 - Fabbricato fg.24 mapp.1728 e part.1856

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1728 sub.1 con 1856

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 014 - Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e partille 1857 e 1858

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e partille 1857 e 1858

**Possesso:** Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Filippo Turati snc - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

**Lotto:** 001 - Fabbricato fg.24 mapp.879 e partlle 1680 e 1681

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.879 sub.3

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Terreno fg.24 mapp.1682

**Corpo:** Terreno fg.24 mapp.1682

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - Terreno fg.24 mapp.1683

**Corpo:** Terreno fg.24 mapp.1683

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004 - Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2

**Corpo:** Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005 - Terreno fg.24 mapp.1776

**Corpo:** Terreno fg.24 mapp.1776

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 006 - Fabbricato fg.24 mapp.1777

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1777

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 007 - Terreno fg.24 mapp.1679

**Corpo:** Terreno fg.24 mapp.1679 sub.1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 008 - Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



**Lotto:** 009 - Fabbricato fg.24 mapp.1883

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1883

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 010 - Fabbricato fg.24 mapp.1881

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1881

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 011 - Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 012 - Fabbricato demolito fg.24 mapp.1855

**Corpo:** Fabbricato demolito fg.24 mapp.1855

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 013 - Fabbricato fg.24 mapp.1728

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1728 sub.1 con 1856

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 014 - Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e part.ile 1857 e 1858

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e part.ile 1857 e 1858

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Filippo Turati snc - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

**Lotto:** 001 - Fabbricato fg.24 mapp.879 e part.ile 1680 e 1681

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.879 sub.3

**Creditori iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Terreno fg.24 mapp.1682



Corpo: Terreno fg.24 mapp.1682

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003 - Terreno fg.24 mapp.1683

Corpo: Terreno fg.24 mapp.1683

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 004 - Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2

Corpo: Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 005 - Terreno fg.24 mapp.1776

Corpo: Terreno fg.24 mapp.1776

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 006 - Fabbricato fg.24 mapp.1777

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1777

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 007 - Terreno fg.24 mapp.1679

Corpo: Terreno fg.24 mapp.1679 sub.1

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 008 - Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 009 - Fabbricato fg.24 mapp.1883

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1883

Creditori Iscritti: [REDACTED]





[REDACTED]  
Lotto: 010 - Fabbricato fg.24 mapp.1881

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1881

Creditori iscritti: [REDACTED]  
[REDACTED]

Lotto: 011 - Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880

Creditori iscritti: [REDACTED]  
[REDACTED]

Lotto: 012 - Fabbricato demolito fg.24 mapp.1855

Corpo: Fabbricato demolito fg.24 mapp.1855

Creditori iscritti: [REDACTED]  
[REDACTED]

Lotto: 013 - Fabbricato fg.24 mapp.1728 e part.1856

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1728 sub.1 con 1856

Creditori iscritti: [REDACTED]  
[REDACTED]

Lotto: 014 - Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e part.ile 1857 e 1858

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e part.ile 1857 e 1858

Creditori iscritti: [REDACTED]  
[REDACTED]

## 6. Misure Penali

Beni: via Filippo Turati snc - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Fabbricato fg.24 mapp.879 e part.ile 1680 e 1681

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.879 sub.3

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Terreno fg.24 mapp.1682

Corpo: Terreno fg.24 mapp.1682



Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Terreno fg.24 mapp.1683

Corpo: Terreno fg.24 mapp.1683

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2

Corpo: Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Terreno fg.24 mapp.1776

Corpo: Terreno fg.24 mapp.1776

Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Fabbricato fg.24 mapp.1777

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1777

Misure Penali: NO

Lotto: 007 - Terreno fg.24 mapp.1679

Corpo: Terreno fg.24 mapp.1679 sub.1

Misure Penali: NO

Lotto: 008 - Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882

Misure Penali: NO

Lotto: 009 - Fabbricato fg.24 mapp.1883

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1883

Misure Penali: NO

Lotto: 010 - Fabbricato fg.24 mapp.1881

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1881

Misure Penali: NO



**Lotto:** 011 - Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 012 - Fabbricato demolito fg.24 mapp.1855

**Corpo:** Fabbricato demolito fg.24 mapp.1855

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 013 - Fabbricato fg.24 mapp.1728 e part.1856

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1728 sub.1 con 1856

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 014 - Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e part.1857 e 1858

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e part.1857 e 1858

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Filippo Turati snc - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

**Lotto:** 001 - Fabbricato fg.24 mapp.879 e part.1680 e 1681

**Corpo:** Fabbricato fg.24 mapp.879 sub.3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Terreno fg.24 mapp.1682

**Corpo:** Terreno fg.24 mapp.1682

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Terreno fg.24 mapp.1683

**Corpo:** Terreno fg.24 mapp.1683

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2



Corpo: Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotta: 005 - Terreno fg.24 mapp.1776

Corpo: Terreno fg.24 mapp.1776

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotta: 006 - Fabbricato fg.24 mapp.1777

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1777

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotta: 007 - Terreno fg.24 mapp.1679

Corpo: Terreno fg.24 mapp.1679 sub.1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotta: 008 - Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.5 e part. 1882

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotta: 009 - Fabbricato fg.24 mapp.1883

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1883

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotta: 010 - Fabbricato fg.24 mapp.1881

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1881

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotta: 011 - Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880



Continuità delle trascrizioni: SI

Lotta: 012 - Fabbricato demolito fg.24 mapp. 1855

Corpo: Fabbricato demolito fg.24 mapp. 1855

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotta: 013 - Fabbricato fg.24 mapp.1728 e part. 1856

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1728 sub.1 con 1856

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotta: 014 - Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e part.11e 1857 e 1858

Corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e part.11e 1857 e 1858

Continuità delle trascrizioni: SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Filippo Turati snc - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotta: 001 - Fabbricato fg.24 mapp.879 e part.11e 1680 e 1681

Prezzo da libero: € 98.138,20

Prezzo da occupata: € 98.138,20

Lotta: 002 - Terreno fg.24 mapp.1682

Prezzo da libero: € 28.672,50

Prezzo da occupata: € 28.672,50

Lotta: 003 - Terreno fg.24 mapp.1683

Prezzo da libero: € 35.678,75

Prezzo da occupata: € 35.678,75

Lotta: 004 - Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2

Prezzo da libero: € 68.444,00

Prezzo da occupata: € 68.444,00

Lotta: 005 - Terreno fg.24 mapp.1776

Prezzo da libero: € 200.415,00

Prezzo da occupata: € 200.415,00



Lotto: 006 - Fabbricato fg.24 mapp.1777  
Prezzo da libero: € 790.772,85  
Prezzo da occupata: € 790.772,85

Lotto: 007 - Terreno fg.24 mapp.1679  
Prezzo da libero: INSTIMABILE  
Prezzo da occupata: INSTIMABILE

Lotto: 008 - Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882  
Prezzo da libero: € 68.567,80  
Prezzo da occupata: € 68.567,80

Lotto: 009 - Fabbricato fg.24 mapp.1883  
Prezzo da libero: € 26.600,00  
Prezzo da occupata: € 26.600,00

Lotto: 010 - Fabbricato fg.24 mapp.1881  
Prezzo da libero: € 116.828,60  
Prezzo da occupata: € 116.828,60

Lotto: 011 - Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880  
Prezzo da libero: INSTIMABILE  
Prezzo da occupata: INSTIMABILE

Lotto: 012 - Fabbricato demolito fg.24 mapp.1855  
Prezzo da libero: INSTIMABILE  
Prezzo da occupata: INSTIMABILE

Lotto: 013 - Fabbricato fg.24 mapp.1728 e part. 1856  
Prezzo da libero: € 157.148,00  
Prezzo da occupata: € 157.148,00

Lotto: 014 - Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e part.ile 1857 e 1858  
Prezzo da libero: € 89.292,80  
Prezzo da occupata: € 89.292,80



Beni in **Aulla (MS)**  
Località/Frazione **Pallerone**  
via Filippo Turati snc

**Lotto: 001 - Fabbricato fg.24 mapp.879 e part.lle 1680 e 1681**

**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 Aulla, Catasto, Conservatoria, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, ARPAT).

**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: **Fabbricato fg.24 mapp.879 sub.3 e part.lle 1680 e 1681**

sito in **Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc**

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED] - Residenza: via Nazionale 29, Aulla

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione: [REDACTED]

- foglio 24,
- particella 879,
- subalterno 3,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano ---,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

##### Derivante da:

1. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072446 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.19974.1/2015)
2. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n. MS0072271, MS0072270 in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n. 19937.1/2015, 19936.1/2015)
3. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n. 2922.1/2006)
4. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.8070.1/2003)
5. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n.151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002,



- 75526.1/2002)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151506 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
  7. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
  8. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n.5860.1/1995)
  9. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Millesimi di proprietà di parti comuni: —

Confini: Il bene identificato a mapp.879 confina a nord-nord-ovest con la graffiato part.1681, a ovest con il mapp.1675, a est-nord-est con la part.1676, a sud-sud-est con il graffiato mapp.1680. Il mappale 1680 confina a nord-nord-ovest con il mapp.879, a ovest-sud-ovest, sud-sud-est ed est-nord-est con la part.1678. Il mappale 1681 confina a nord-nord-ovest, ovest-sud-ovest, est-nord-est con la part.1678 e a sud-sud-est con il mapp.879.

**Note:** Il mappale 879 sub.3 è graffiato alle particelle 1680 su cui insiste un fabbricato e 1681.

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

I beni appartengono interamente alla [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Aulla a meno di un chilometro dalla località di Pallerone e a circa 2,5 Km da Aulla. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitata a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti. La zona, raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone, è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220000 mq. All'interno del comparto vi è una viabilità principale che parte dalla strada statale e penetra all'interno dell'area e si configura come la spina dorsale del complesso di capannoni artigianali che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. A Settembre 2018 sono ripresi i lavori da parte del Comune di Aulla, sono state asfaltate (alla data di fine Dicembre 2018) due strade laterali che partono da questa viabilità e penetrano nella porzione di compendio dove sono collocati i fabbricati non demoliti e da recuperare. Con inizio lavori nel 2008 sono state eseguite numerose demolizioni di fabbricati facenti parte dell'ex polverificio militare. La planimetria catastale, non aggiornata, riporta ancora l'ubicazione degli edifici abbattuti. Il progetto del comparto prevede la sua trasformazione e riqualificazione al fine di ospitare attività industriali e artigianali. Attualmente le opere intraprese, principalmente all'interno delle aree di proprietà del Comune di Aulla, riguardano opere di urbanizzazione primaria. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU però è emerso che per quanto è stato possibile verificare, gran parte dell'intervento, ha visto la realizzazione solo delle predisposizioni relative agli impianti di fognatura, elettrici e idrici. Inoltre la scarsa manutenzione, dovuta all'abbandono dell'area avvenuto negli ultimi anni, ha comportato il deterioramento anche degli elementi degli interventi già eseguiti come: pavimentazioni autobloccanti, parcheggi, illuminazione pubblica, spartitraffico, etc. I lavori eseguiti negli ultimi mesi hanno previsto anche una generale pulizia dell'area in prossimità dei fabbricati esistenti. Il traffico veicolare non è particolarmente intenso ed è limitato ai mezzi, prevalentemente pesanti, diretti o in uscita dai capannoni che sono attivi nella zona. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la frazione di Pallerone ospita un ufficio postale, una chiesa, alcune piccole attività commerciali, di ristorazione e bar. Nella vicina Aulla è possibile trovare anche scuole elementari, medie e superiori. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito a inizio mese di Settembre la CTU ha riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che dovrebbero comportare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non offre alcun servizio.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non offre alcun servizio. Sono stati realizzati alcuni lavori relativi ad opere di urbanizzazione ma, da quanto verificato dalla CTU, si tratta in gran parte di predisposizioni. È stata realizzata



l'illuminazione della viabilità comunale che attraversa l'area a cui appartengono tutti i lotti eseguiti. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito dalla sottoscritta ad inizio del mese di Settembre è stato riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che, a fine Dicembre, hanno visto la realizzazione di asfaltatura di due strade di penetrazione nella porzione di compendio dove sono ubicati i fabbricati non demoliti e da recuperare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** L'area ex militare Polveriera di Pallerone è ubicata nelle immediate vicinanze della località di Pallerone (meno di un kilometro) e a circa 2,5 km da Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Lunigiana offre la possibilità di conoscere diversi paesaggi: fiumi, laghi, boschi e monti arricchiscono e rendono suggestivi i paesaggi lunigianesi.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni. Sono numerosi gli itinerari che consentono di scoprire castelli, borghi medioevali e pievi. La vicina frazione di Pallerone, ad esempio, è un borgo medioevale che conserva ancora tracce quattrocentesche come la porta che introduce al Verdentro. Anche la cappella Malaspina si è salvata; oggi è chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine era intitolata a San Tommaso di Canterbury ed è decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (a 100 mt. Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (Aulla, Fivizzano, Gorasco, Equi Terme, Passo Carpinelli) a circa 100 mt di distanza.

### 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:

#### **Annotazione a ipoteca Rp.3551 RG.15484**

A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 18/03/2011 al nn. 2346/1879; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 07/04/2011 al nn. 2980/404.

La Sez.D. riporta: *In deroga al citato contratto le parti convengono di riposizionare l'operazione di mutuo in un ulteriore periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi, a decorrere dal giorno 19 (diciannove) Dicembre 2011 (duemiladodici). Pertanto gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria mediante ulteriori n°4 (quattro) rate trimestrali di cui la prima scadente il giorno 19(diciannove) marzo 2012 (duemiladodici) e l'ultima il giorno 19 (diciannove) Dicembre 2019 (duemiladiciannove). Le parti convengono che il tasso di interesse da applicare alle quote mutuo nel periodo di ammortamento sarà variabile. In particolare il tasso di interesse sarà pari a : tasso nominale annuo "EURIBOR" (Euro Interbank Offered Rate) a 3 (tre) mesi media percentuale mese precedente §media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa centrale, dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR - EURIBOR Panel Steering Committee, pubblicato di norma su "il sole 24 ore" nella colonna 305 (trecentosessantacinque), il cui valore è attualmente pari al 1,1090% (uno virgola milienovanta per cento), aumentato di una quota fissc pari a punti -2,7500% (due virgola settemilacinquecento per*



cental. Il tasso EURIBOR viene aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il LIBOR 3 (tre) mesi, riferito all'euro, qualora il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione da quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Gli importi dovuti a titolo di interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessantagiorni) e di un mese di 30 (trenta) giorni (360/360). In mancanza di tutti i dati si utilizzerà il tasso applicato nel mese precedente. La Banca si riserva la facoltà, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2847 e seguenti C.C., di richiedere la rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza dei venti anni dalla data della prima iscrizione. Le spese necessarie saranno a carico della parte mutuataria, eredi o aventi causa. La parte mutuataria dà atto che le modifiche di cui sopra non impartano ad alcun titolo novazione del rapporto ai sensi dell'articolo 1231 C.C. oltre che per espressa volontà delle parti, inoltre le parti stesse confermano, per quanto occorrer possa, ai sensi dell'art.1232 C.C. l'ipoteca come in premessa."

#### Convenzione Edilizia

A rogito di Notaio Luigi Consoli in data 22/04/2002 al n. 8457; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 26/11/2003 al n. 12098/8312

La Sez.D riporta: [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti/ eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (ssll). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana l'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione: oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto: gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti,



oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

#### Convenzione Edilizia (Integrazione)

A rogito di Notaio Luigi Corsoli in data 03/11/2003 ai nn. 10422; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 26/11/2003 ai nn. 12099/8313.

La Sez.D riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

## 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 di Lucca Pisa Livorno Spa; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5200000,00; Importo capitale: € 2600000,00; A rogito di Donnini Giovanni Francesco Maria in data 19/12/2007 ai nn. 27806/4514; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15484/3551.

**Note:** La Sez.D riporta la descrizione delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. Si allega Nota di Iscrizione.

#### Ipoteca giudiziale attiva

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 99.840,00; A rogito di Tribunale della Spezia in data 25/01/2010 ai nn. 61/2010. Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 10/03/2010 ai nn. 2299/414.

**Note:** La Sez.D riporta: "La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal tribunale della Spezia in data 25 Gennaio 2010. L'importo indicato nel quadro "A" comprensivo di capitale, spese di recupero, interessi nella misura prevista dall'art.5 D. Lgs.231/2002, come da decreto dell'Illmo Giudice adito. Il richiedente dichiara di aver controllato i dati anagrafici dei soggetti e di manlevare il Conservatore da qualsivoglia responsabilità in merito."

#### Ipoteca giudiziale attiva

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 20.000,00; A rogito di Tribunale di Arezzo Sez. distaccata di Monteverchi in data 28/02/2011 ai nn. 81; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 06/07/2012 ai nn. 5593/662.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di [REDACTED] Derivante da: — ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 29/06/2017 ai nn. 1923 iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 25/07/2017 ai nn. 6647/4771.

La Sez.D riporta: "Quadro A: il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 41.539,64 oltre accessori. Quadro C: il Curatore, Dott. Marco Sacconi, del [REDACTED] SPA, rappresentato e difeso dall'Avv. Elena Ricci Armani, elegge domicilio in Pontremoli presso lo studio dell'Avv. Roberto Magnavacca in via Pirandello n°22."

### 4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastrale in atti

**Annotazione a ipoteca RP.3551 RG.14584** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A rogito di Notaio Garzia Giorgio in data 07/08/2009 al nn. 143490/10002; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 31/08/2009 al nn. 8998/1288.

La Sez.D riporta: "Gli immobili di cui al quadro B della presente nota erano già censiti al N.C.T di Aulla - Foglio di mappa 24, mappali 1778 mq 8126 ente urbano e 1779 ente urbano mq 7555; 1780 mq 40 e 1781 mq 160; 1775 ente urbano mq 10027."

**Annotazione ad ipoteca RP.3551 RG.15484** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A rogito di Notaio Steidl Francesco in data 18/11/2015 al nn. 72892/21559; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/12/2015 al nn. 10141/1351.

La Sez.D riporta: Premesso

- che con atto di costituzione di pegno del 19 Dicembre 2007 n°8163, [REDACTED] con socio in liquidazione con sede a Pontassieve, viale Manoi n° 16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] costituta in pegno a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno di Lodi, individuata in Banca Aletti S.P.A., per l'incarico di gestione n° BY00853320 del patrimonio mobiliare di sua proprietà conferito lo stesso giorno e denominato "GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320 di euro 600.000,00" - parzialmente svincolato in data 22 Settembre 2009 per l'importo di 200.000,00 - a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal mutuo fondiario di 2600.000,00 contratto dalla [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di Fucecchio del 19 Dicembre 2007, REP.27806;
- che a garanzia della restituzione del capitale mutuatorio e degli accessori, veniva iscritta ipoteca volontaria all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., per il valore di 5200.000,00;
- che a seguito del mancato pagamento di alcune rate trimestrali scadute, in data 17 Gennaio 2013 il Banco Popolare Società Cooperativa (che nelle more aveva incorporato la mutuante Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.P.A.) dichiarava risolto il contratto di mutuo;
- che il Tribunale di Firenze con sentenza n°128/13 del 17 maggio 2013 (n°124/13 RF) dichiarava il [REDACTED];
- che con istanza ex art.53 LF, presentata il 28 Ottobre 2013 al Giudice Delegato del fallimento della [REDACTED] il Banco Popolare Società Cooperativa chiedeva l'autorizzazione a realizzare i crediti costituiti in pegno, chiedendo altresì di fissare i tempi e le modalità della vendita secondo quanto previsto all'art.107 LF;
- che il Giudice Delegato al [REDACTED] Dott.ssa Isabella Mariani con provvedimento del 14/07/2014, depositato in cancelleria il 15/07/2014, che si allega al presente atto sotto la lettera "A":
  1. Autorizzava il Banco Popolare, ai sensi dell'art.53, secondo comma, LF., a vendere i diritti di credito o di restituzione conferiti nella gestione patrimoniale oggetto di pegno, delegando la stessa Banca al compimento delle operazioni di vendita, autorizzandola altresì a trattenere il prezzo ricavato dalla vendita a parziale estinzione del credito garantito;
  2. Subordinava le predette autorizzazioni al rilascio da parte del Banco Popolare di una Dichiarazione di consenso, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, alla surrogazione del fallimento nei propri diritti ed in particolare nell'ipoteca volontaria iscritta all'agenzia del territorio di Massa Carrara il 28.12.2007 n°3551 Reg. Part., ai sensi dell'art. 1203, n.3 Cod. Civ. in proporzione nei limiti dell'importo realizzato;
- che con il presente atto il Banco Popolare Società Cooperativa intende dare esecuzione al richiamato provvedimento del Giudice Delegato. Tutto ciò premesso il Banco Popolare Società Cooperativa ha dichiarato

1. di avere ricavato dalla vendita del patrimonio mobiliare conferito nella gestione



patrimoniale GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320, costituita in pegno con atto del 19 Dicembre 2007, l'importo di 414.712,49, come da certificazione che esibisce e che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";

3. di essere stato autorizzato, in virtù del provvedimento del G.D. citato nella premessa, a trattenere la somma di 414.712,49 realizzata dalla predetta vendita, a parziale estinzione del proprio maggior reddito nei confronti della [REDACTED] di cui dal mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francesco Donini di 2.600.000,00 in linea capitale, stipulato il 19 Dicembre 2007, Rep. 27806, racc.4514;

4. di trattenere il medesimo importo di 414.712,49 a tacitazione del proprio diritto di pegno sopra precisato;

5. di surrogare il fallimento della [REDACTED] con socio unico in liquidazione, con sede a Pontassieve, viale Hanoi n°16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] in persona del curatore Dott. Marco Sacconi, ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ., nei limiti, nelle azioni e nell'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., in proporzione e nei limiti dell'importo realizzato, autorizzando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari ad effettuare l'annotazione di surroga a margine della suddetta iscrizione ed esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo."

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: NO - Il fabbricato è a distribuito su due livelli. Il piano terra è rialzato rispetto al piano di campagna esterno di circa 1 metro, l'accesso avviene grazie ad una piccola rampa esterna. Internamente il passaggio tra seminterrato, piano terra e piano primo avviene attraverso il vano scale che non è dotato di mezzi meccanici di ausilio ai diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno proprietario/ ante ventennio fino al 07/02/2003.

Titolare/Proprietario: Comune di Aulla C.F. 81003750452, con sede ad Aulla dal 07/02/2003 al 03/11/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno, in data 07/02/2003, ai nn 36; trascritto a Massa Carrara in data 16/04/2003, ai nn. 4178/3002.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede ad Aulla dal 03/11/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notai Consoli Lucio, in data 03/11/2003, ai nn. 10422; trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 ai nn. 12099/8313.

Note: La Sez.D riporta [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con Delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. Società [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e



secondaria verrà scomputata dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [redacted]. Che trasferita tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono, il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo articolo 6 (seil. La [redacted] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo, il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al Docup 2001/2006. In tale caso, la [redacted] SRI per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non provocare squilibri di mercato, alla scomputa degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La Società [redacted] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo 7 (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese cessionarie faranno realizzare alla [redacted], in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forma del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della Società [redacted]. Relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**NOTE** La CTU ha visionato la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistica (Edilizia Privata) in essa erano incluse alcune lettere relative alla comunicazione:

- di inizio lavori,
- del nominativo del Direttore dei Lavori,
- del nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori,
- delle dimissioni del DL e del CSE.

In esse si fa sempre esplicito riferimento al Permesso di Costruire n°57 del 27 settembre 2006 (erroneamente nella lettera di dimissioni viene indicato l'anno 2008, ma da una verifica eseguita non esiste un PdC n°57 del 27/09/2008) e all'"esecuzione dei lavori di urbanizzazione compendio noto come ex-Palverificio" loc. Pallerone via Turati comune di Aulla (MS) distinto al catasto al Fg. 24 Mapp. 879-1679-1682-1683-880-1728-1729-1677-1730-1731-1606". L'inizio lavori è stato datato per il 18.10.2007 indicando schematicamente le opere previste ovvero: "demolizione selettiva delle strutture metalliche ed avvio a smaltimento; demolizione selettiva degli infissi in legno degli edifici ed avvio a smaltimento e demolizione delle strutture civili soprassuolo". La CTU ha quindi fatto richiesta di accesso agli atti in data 03/08/2018. In data 03/09/2018 è stato possibile visionare la pratica che però è risultata essere relativa ad un'altro intervento (una variante stradale) da eseguirsi a poca distanza dal compendio della Pallerone 2000. Non avendo, nella documentazione visionata, rintracciato nessun altro riferimento a Permessi di Costruire o qualsivoglia pratica che potesse offrire un appiglio per un'ulteriore ricerca la CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda nello specifico il fabbricato costituente il lotto 1 si ritiene però che non siano stati eseguiti interventi su di esso ma non è possibile, allo stato delle attuali conoscenze della CTU, affermare la conformità alla pratica edilizia che si ritiene sia stata



presentata al momento dell'esecuzione delle numerose demolizioni eseguite nel compendio.

## 7.1 Conformità edilizia:

**Note generali sulla conformità:** La CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Aulla il 23/04/2018 facendo formale richiesta di tutta la documentazione relativa all'ex-Polverificio di Pallerone ma sono stati recuperati solo parte dei documenti (come si evince dalla risposta ricevuta in data 23/05/2018). In quella sede non erano presenti né le tavole grafiche né le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. Le ricerche della CTU sono proseguite facendo richiesta presso l'Ufficio Lavori Pubblici della Provincia di Massa Carrara. Dopo un incontro con i tecnici della Provincia la CTU ha ricevuto via mail, il 22/06/2018, una comunicazione ufficiale che la informava che "presso la scrivente Amministrazione non è disponibile alcun documento, atteso che gli atti presumibilmente riferibili alla richiesta di accesso formulata sono stati acquisiti con Verbale delle operazioni e delle attività di PG svolta dal NOE Carabinieri di Firenze e Nucleo Investigativo di Massa in data 20/10/2016 presso la sede della Provincia di Massa-Carrara, come da citato verbale agli atti della Provincia." A seguito di questa comunicazione la CTU ha richiesto, in data 19/06/2018, presso la Procura di Massa Carrara di poter visionare i documenti prelevati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Massa Carrara. In data 09/07/2018 la sottoscritta ha visionato e fotocopiato la documentazione richiesta comprendente:

- Deliberazione C.C. N°94 del 29/12/2001
- Deliberazione C.C. N°18 del 26/02/1999
- Relazione Piano Particolareggiato Area D Produttiva Ex Militare
- Piano particellare di esproprio e perizia di stima del 01/07/1998
- Tavola 1, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Inquadramento Urbanistico territoriale;
- Tavola 2, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Piano quotato e rilievo;
- Tavola 3, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planimetria generale e superfici;
- Tavola 4, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planivolumetria.

Nel proseguo delle operazioni peritali la CTU ha verificato gli atti relativi alla Convenzione Edilizia e registrati alla Conservatoria di Massa Carrara e ha potuto verificare che la Tav.3 allegata al titolo è differente rispetto a quella recuperata presso la Procura. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26/02/1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29/12/2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Il nuovo Piano prevede "una diminuzione degli insediamenti rispetto alle previsioni originarie derivanti da una rivalutazione sulla base delle indicazioni della Soprintendenza di Pisa per mantenere dove è possibile la tipologia edilizia produttiva di inizio secolo ancora in buono stato". Allegato alla Delibera n°94 è stato trovato un elenco di 8 articoli che forniscono alcune sommarie indicazioni relativamente alle possibilità edificatorie degli isolati. Si ritiene che il documento recuperato sia solo una bozza, poiché allegato all'atto della Convenzione Edilizia è presente la tavola 3 "Planimetria generale e superfici" in cui oltre alla restituzione grafica complessiva dell'intero comparto è riportata anche lo schema in cui sono state indicate le superfici, le altezze massime e le distanze dai confini. Si riporta testualmente quanto allegato alla delibera n°94, ricordando però di procedere a opportuna verifica presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Aulla dove, nonostante le ricerche eseguite, la CTU, non ha trovato la documentazione completa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto. Nella documentazione recuperata si prevede che:

1. siano ammesse le attività produttive, industriali, artigianali, di servizio all'impresa, di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio;
  2. siano consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché direttamente o funzionalmente collegate alle attività dell'inserimento;
  3. che le industrie insalubri comprese nella prima classe dell'art. 216 del T.U. Legge Sanitaria 27/07/1934 n°1265 siano consentiti a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti più idonei per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro ed evitare la dispersione nell'ambiente degli agenti inquinanti;
  4. siano ammessi locali di residenza del custode per una superficie utile netta non superiore al 95 m quadr.
- L'unità di intervento territoriale in cui si articola il piano è il Comparto. L'isolato rappresenta una unità funzionale del comparto; il comparto è suddiviso in isolati indicati nella planimetria con le lettere A, B, C.  
Il bene esecutato appartiene all'isolato A.

**"Isolato "A"**

Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, con possibilità di realizzare nuova volumetria o recupero di quella demolita, da realizzarsi nelle aree indicate in planimetria, con altezza, tipologia e dimensioni planimetriche simili al fabbricato esistente prospettante. Negli interventi sono ammessi opere di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso che ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibile, sono ammessi inoltre anche interventi di Ristrutturazione edilizia con modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna senza alterarne i volumi. I progetti esecutivi degli interventi relativi ai singoli fabbricati di questo isolato devono essere sottoposti al parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni A.A.A.S.

Hmax = edifici esistenti

Superficie coperta nuovo edificato = mq (non viene ripartito alcun valore)

**TABELLA**

ISOLATO	LOTTO	SUP. (mq)	SUP. COPERTA (mq)	Hmax (ml)	Distanza confini e filo strade
A	-	78735	2461	Recupero edifici esistenti	
			1500	Nuova edificazione recupero demolito	

**7.2 Conformità urbanistica:****Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della LR n°1/2005 e sm. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009.
Zona omogenea:	Il mappale V N - Aree produttive di nuovo impianti ATTUATE
Norme tecniche di attuazione:	La normativa relativa alla zona è prevista all'art. 7.3 e 8.8 delle Norme di Attuazione.
Immobile soggetto a convenzione:	Sì
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia e successiva integrazione.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia stipulata in data 22.04.2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003.
Obblighi derivanti:	La Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. Lo [REDACTED] è tenuto, ai sensi della legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo

DOTT.SSA SARA MANFRI • INGEGNERE • VIA DE CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA.MANFRI@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANFRI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F





delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art. 6. La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCLUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scampo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto: una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà il lotto di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG.12099 RP.8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero, 8457/2455 registrata ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Palermo ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di



	urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

**Note generali sulla conformità: Il CDU riporta testualmente:** "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovalumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvata in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali ricadano nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottato in data 14/12/1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Dex. M" PRODUTTIVE EX MILITARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planovalumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle identificazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3". **Da quanto sopra premesso ne consegue che** "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata".

I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto è:

1. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs.42/2004.

Questi vincoli sono verificabili attraverso il sito della Regione Toscana. La CTU ha graficamente sovrapposto il fotogrammetrico del comparto con le immagini recuperate nel sito.

Descrizione: di cui al punto **Fabbricato fg.24 mapp.879 sub.3 e part.ile 1680 e 1681**

Il 14/07/1917 si costituiva a Torino la Società Italiana Esplosivi e Munizioni (S.I.E.M), espressamente per la costruzione e l'esercizio di uno stabilimento per la fabbricazione della solenite, da edificarsi in località Pallerone nel comune di Aulla. Lo stabilimento avrebbe dovuto essere suddiviso in due gruppi di fabbricati:

1. laboratori e officine sussidiarie, all'interno dei quali non si trattavano materie esplodenti,
  2. reparti destinati alla fabbricazione dei prodotti esplosivi e della solenite.
- Questo secondo gruppo avrebbe dovuto a sua volta essere diviso in tre sottogruppi distinti:
- a. fabbricati destinati alla lavorazione della nitroglicerina,
  - b. edifici in cui preparare la nitrocellulosa,
  - c. laboratori per la preparazione e la finitura della solenite.

Secondo le intenzioni degli imprenditori dovevano essere portate a termine dapprima le officine sussidiarie e quelle per la finitura e la preparazione della solenite e successivamente le altre officine per la produzione diretta della solenite stessa così da garantire allo stabilimento di funzionare autonomamente. In data 25/02/1918 la società Italiana

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-10@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



Esplisivi e Munizioni presentava regolare denuncia di esercizio a fronte di una serie di abusi iniziati a spese degli abitanti di Pallerone già negli ultimi mesi del 1917. Probabilmente i tempi di esecuzione dei lavori furono rispettati perché già il 14.10.1918 la Prefettura di Massa Carrara concedeva, alla SEM, la licenza per iniziare la lavorazione nei fabbricati edificati dallo stabilimento di Pallerone. Si affermava anche che si sarebbe autorizzato il funzionamento dell'altra parte dello stabilimento dopo una nuova perizia. Terminata la guerra iniziò un periodo di generale ristagno di ogni attività produttiva e la crisi si fece sentire in misura maggiore in tutte le industrie chimiche strettamente dipendenti dalle commesse statali. Lo stabilimento di Pallerone non subì tuttavia alcuna riconversione: rimase inattivo a livello produttivo ma continuò a funzionare come deposito di esplosivi. L'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale, nel 1940, diede sicuramente una nuova spinta a tutti gli stabilimenti impegnati nella fabbricazione di materiale bellico e, anche se con ritardo, fu deciso l'aumento della capacità produttiva degli esplosivi da lancio presso le ditte BPD, NOBEL, SGEM e SIRI.

Nell'ambito di questo programma si pensò di edificare, nello stabilimento di Pallerone, il reparto di nitrificazione, così da realizzare all'interno della fabbrica l'intero ciclo produttivo. Ma gli impianti non furono ultimati in tempo utile, dal momento che per tutta la durata del conflitto le gallette per la solerite continuarono a provenire dal vicino stabilimento di Boceda di proprietà della stessa società.

Nel 1955 fu decisa la ricostruzione dello stabilimento, dal momento che nel periodo bellico l'impianto era stato parzialmente distrutto. Sotto la direzione del Genio Militare la struttura fu nuovamente ideata come impianto per la fabbricazione della balistite, per quanto già durante la II Guerra Mondiale i vari eserciti avevano cercato di sostituirlo essendo un esplosivo che deteriorava in breve tempo le bocche da fuoco. Il bene fu poi acquisito tra i beni dello Stato a seguito di atto permuta con altri beni della ditta proprietaria il 05/07/1956.

Nel 1966 i lavori di ricostruzione erano terminati e dal momento che lo stato non aveva interesse all'utilizzazione dello stabilimento, tutta l'area fu appaltata alla BPD (Società Bombrini Parodi Delfino) che vi impiantò la lavorazione manifatturiera delle polveri. Nel 1977 il Ministero della Difesa decise la smilitarizzazione dell'area che passò sotto competenza del demanio civile, con la clausola di affittarla possibilmente a ditte operanti nel campo degli esplosivi. Nel 1985 fu rilevato dal consorzio OTO-SNIA-BPD con lo scopo di dare inizio alla lavorazione dei Missili guidati MILAN (Missile Infanterie Leggere Antichiar) su progetto dell'Aerospaziale francese. La produzione era incentrata sull'assemblatura di razzi e la manifatturiera di cariche per obici.

L'opificio fu definitivamente chiuso nei primi anni '90 e dismesso come bene patrimoniale e rimase così esposto a quel processo di degrado e ad una serie di atti di vandalismo che hanno prodotto un pessimo stato di conservazione rilevabile tutt'oggi nei fabbricati non demoliti. Nel 1998 il Comune di Aulla ha fatto richiesta per acquisirne la proprietà. Con Delibera n°18 del 26.02.1999 il Consiglio Comunale di Aulla ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del compendio immobiliare ex Militare di Pallerone e approvato poi con Delibera n°72 del 30.09.1999. Il progetto prevede la sistemazione dell'area in lotti trasformandola e qualificandola per ospitare attività industriali e artigianali. È stata fissata la quota di area da destinarsi a verde, a parcheggi e a superficie coperta. La prima fase, ad oggi anche l'unica parzialmente eseguita, ha comportato la demolizione di numerosi edifici, sebbene la planimetria catastale riporti ancora questi volumi, e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'obiettivo era quello di rendere l'area accessibile da un punto di vista funzionale e minimizzare l'impatto sul sistema ambientale territoriale. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una serie di interventi volti alla realizzazione di:

1. viabilità principale e secondaria;
2. aree da destinare a parcheggio;
3. realizzazione di rete di drenaggio delle acque;
4. realizzazione di sede stradale completa di marciapiedi e spartitraffico;
5. impianto di dissalazione delle acque sciolanti dai parcheggi;
6. rete di fognatura nera;
7. cabina idrica;
8. rete acqua ad uso potabile;
9. rete dell'acqua industriale (con presa da pozzo e serbatoio di riserva);
10. rete dell'acqua ad uso antincendio (con presa da pozzo e serbatoio di riserva);
11. rete elettrica e relative cabine MT/BT;
12. rete di illuminazione;
13. impianto di depurazione.

Il 09.06.2003 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana ha deliberato (prot.10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla):

*"Art.1 Si autorizza, ai sensi dell'art.10 del citato DPR. 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Massa Carrara, Comune di Aulla, località Pallerone, segnato in Catasto di foglio n°24 part.879 per intero (attualmente identificata con i subb.1,2), part.880 per intero (attualmente identificata con il sub.2) e part.1506 in parte, il tutto come identificato e perimetrato in rosso nella planimetria catastale, prescrivendo quanto segue:*

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA.YO@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANINI@PROPEC.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

1. I progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sulle unità immobiliari, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, ai sensi del D.Lgs. 490/1997. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle norme tecniche di attuazione previste per il comparto A del Piano Particolareggiato allegato alla richiesta di alienazione.

2. Le unità immobiliari non dovranno essere destinate ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara.

3. Sia mantenuta o, su proposta del detentore e previo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, migliorata l'attuale fruizione pubblica dei beni.

4. Entro tre anni dovrà essere completata la deindustrializzazione dell'area comprensiva della relativa bonifica e dello smaltimento dei materiali tossici e nocivi presenti.

5. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del DPR. n.283/2000, la clausola risolutiva espressa ex art.1456 C.C. E la clausola penale ex art.1382 C.C. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso.

Il sito nel suo insieme essendo area industriale dismessa è potenzialmente inquinato, a tale scopo sono state condotte delle campagne di verifiche in diversi periodi. La prima a scopo conoscitivo è stata condotta mediante l'esecuzione di n°6 sondaggi distribuiti sull'area in modo da avere una valutazione generale delle problematiche ambientali. Sono stati prelevati campioni a varie quote di profondità per poter valutare eventuali fenomeni di inquinamento negli orizzonti più superficiali di terreno e la loro propagazione in senso verticale. È stata eseguita una ricerca anche mediante il prelievo di campioni su muratura in virtù delle lavorazioni eseguite all'interno dei fabbricati. Sono stati valutati i parametri relativi a Cromo tot, Nichel, Piombo, Zinco, Bario, Antimonio e Vanadio. Nella Determinazione n. DD/8662/2008 del 08.08.2008 della Provincia di Massa Carrara il [REDACTED] DPGR 14/R del 25.02.2004 art.59 comma 2 - Esclusione del lotto a ex Polverificio militare di Pallerone (comune di Aulla) dal progetto di bonifica) viene ricostruita la storia relativa alle verifiche ambientali dell'intero sito:

La [REDACTED] con nota A/R del 24.10.06, acquisita al protocollo di questa Provincia al n°39852 del 26.10.06 ha comunicato di aver svolto, ai fini della riconversione industriale del sito, una campagna preliminare di indagini ambientali presso l'ex polverificio militare di Pallerone, nel Comune di Aulla, il cui esito ha mostrato una modesta contaminazione da nichel:

1. il Comune di Aulla con nota fax n°799 del 15.01.07 ha avviato il procedimento di cui all'art.242 del D.Lgs.152/06 e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 30/06, convocando una Conferenza dei Servizi svoltasi il 25.01.07;

2. la Conferenza dei Servizi, vista l'estensione del sito dell'ex polverificio militare, ha richiesto alla [REDACTED] di integrare le indagini svolte con ulteriori 14 sondaggi, prelievo di campioni di terreno e falda e la ricerca del parametro arsenico. I nuovi sondaggi richiesti sono stati indicati su apposita planimetria allegata al verbale della Conferenza escludendo l'area dell'ex Cincillà, posta da tempo sotto sequestro e oggetto di procedimento di bonifica separato;

3. le attività di investigazione hanno avuto inizio il 05.03.2007 come comunicato dalla [REDACTED] con nota del 09.02.2007 (ns prot.4831 del 13.02.2007) e si sono svolte sotto supervisione dei tecnici del Dipartimento ARPAT di Massa Carrara;

4. durante le attività di controllo i tecnici di ARPAT hanno rilevato che nei pressi di una vecchia cisterna si è verificato uno sversamento sul terreno di gasolio ed hanno segnalato la presenza di diverse tipologie di rifiuti abbandonati all'interno dell'ex polverificio (nota ARPAT n°2189 del 15.05.07 acquisita al nostro protocollo al n°15787 del 16.05.07);

5. con nota prot. N°16918 del 29.05.07 questa Provincia ha richiesto alla [REDACTED] di integrare l'attività di investigazione con la mappatura, classificazione e avvio o smaltimento dei rifiuti segnalati da ARPAT nonché di approfondire le indagini e bonificare l'area interessata dallo sversamento di gasolio;

6. il 06.06.08 personale tecnico di questa Provincia e di ARPAT ha effettuato un sopralluogo congiunto presso l'ex polverificio militare dal cui esito sono state reiterate le richieste di intervento sull'allontanamento dei rifiuti e la messa in sicurezza dell'area interessata dallo sversamento di gasolio (verbale trasmesso ai soggetti interessati con nota n°33250 del 19.01.07);

7. la [REDACTED] ha inviato un rapporto finale sulle indagini e sulle attività di messa in sicurezza svolte (acquisito al protocollo al n°32480 del 12.10.07);

8. la Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Aulla, nella seduta del 20.11.07, ha preso atto delle operazioni svolte dalla [REDACTED] inoltre ha deliberato che per le aree prive di contaminazione sarà emessa apposita certificazione dalla Provincia di Massa Carrara (acquisite le analisi di validazione di ARPAT) con l'esclusione della

DOT.TE.SA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: SARA.MANINI@UNIBO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANINI@UNIBO.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F



zona interessata dallo sversamento di gasolio e per quelle aree per cui sono ancora in corso le analisi per la ricerca dell'amianto:

9. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti (nota n°547) del 19.12.07 acquisita al nostro protocollo al n°39871 del 27.12.07) sospendendo però il parere in attesa di un chiarimento, richiesto al Ministero dell'Ambiente e all'Istituto Superiore di Sanità, sulla concentrazione di bario nel terreno, metallo non normato dal D. Lgs.152/06;

10. [REDACTED] ha presentato una richiesta di suddivisione del sito dell'ex polverificio in cinque lotti richiedendo l'attestazione di non procedere a bonifica per quei lotti già investigati e non contaminati (acquisto al n°1450 di protocollo del 18.01.08). Ha precisato inoltre che per il parametro bario esiste il limite di concentrazione per terreni ad uso agricolo nell'allegato B del DPGR Toscana 14/r del 25.02.04 e che i valori riscontrati nei sondaggi effettuati sono inferiori a tale limite;

11. a seguito di nostra richiesta prot. 2538 del 30.01.08, ARPAT ha inviato il proprio parere sulla richiesta avanzata dalla [REDACTED] (fax n°12933 del 12.02.08 acquisita al protocollo di Settore al n°481 del 13.02.08);

12. il lotto D è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8538 del 18.02.08;

13. il lotto E è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8644 del 23.07.08;

14. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti nel lotto A (nota n°61263 del 16.07.08 acquisita al nostro protocollo al n°20878 del 21.07.08);

A seguito inoltre di quanto espresso da ARPAT con la nota n°61263 del 16.07.2008 ("considerata l'area molto circoscritta del ritrovamento e visto che nelle rimanenti aree dello scavo non è stata accertata la presenza di ulteriori materiali in fibrocemento, si è ritenuto opportuno sospendere le indagini e non procedere ad ulteriori sondaggi. Pertanto (...) il lotto A sopra citato non necessita di ulteriori interventi di bonifica e passa essere quindi rilasciato agli usi legittimi") la Provincia ha determinato:

A. di escludere il lotto A del sito ex polverificio militare di Pallerone dal progetto di bonifica restituendolo agli usi legittimi previsti dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

B. di restituire agli usi legittimi il lotto C solo dopo esito favorevole delle verifiche analitiche in corso al momento della determina e comunque solo a seguito di parere positivo da parte di ARPAT;

C. di prescrivere che qualora durante i lavori e l'effettuazione di scavi per la reindustrializzazione dell'ex polverificio militare "si rinvenissero materiali sospetti, rifiuti, evidenze olfattive e visive di contaminazione dei terreni e/o della acque" dovrà esserne data immediata comunicazione a Provincia, Comune di Aulla, ARPAT, e ASL. Dovranno inoltre essere eseguiti accertamenti diretti al fine di definire con dettaglio l'estensione spaziale e areale della contaminazione con il corretto smaltimento dei rifiuti giacenti;

D. di incaricare ARPAT di Massa Carrara di effettuare i controlli di competenza.

Il sito in precedenza era stato suddiviso in 5 lotti come si evince anche dalla Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18.02.08 della Provincia di Massa Carrara:

1. LOTTO A: corrispondente all'area intorno ai fabbricati numerati in pianta come 95, 96 e 97 ("comprendente il sondaggio C12 dove è stato rinvenuto materiale contenente amianto alla profondità di 1,5 metri da piano di campagna");

2. LOTTO B: posto nella porzione nord-ovest dell'area dove sono ubicati i fabbricati 14 e 12 della planimetria generale ("da tempo sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria e oggetto di procedimento di bonifica a se stante");

3. LOTTO C: relativo all'area intorno agli edifici 18, 19 e 16 ("l'area interessata dallo sversamento di gasolio presso la cisterna e l'impianto di pompaggio");

4. LOTTO D: una vasta area posta nella porzione sud-est del compendio ("nel quale sono state completate le indagini compresa la bonifica da amianto sul suolo e sottosuolo");

5. LOTTO E: l'area a nord-est dell'intera superficie inclusa nel piano particolareggiato nel quale sono in corso di completamento le analisi per la ricerca di amianto."

Durante il sopralluogo eseguito in data 16.04.2018 sul posto era stato rinvenuto il cartello di Divieto di Accesso al compendio oggetto di esecuzione immobiliare per pericolo di dispersione fibre di amianto a seguito di Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 l'Ordina alla [REDACTED] Con sede in Aulla via Nazionale 59, in qualità di proprietaria del compendio immobiliare ex Polverificio di Pallerone di provvedere:

1. entro e non oltre 5 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, al ripristino delle recinzioni ed alla completa chiusura della strada sterrata per inibire l'accesso sia a piedi che con veicoli al compendio;

2. entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, di procedere alla caratterizzazione delle lastre e, se confermato trattasi di manufatti in fibrocemento-amianto, valutazione dello stato di conservazione e, se necessario, rimozione e smaltimento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia, e quanto altro necessario per mettere in sicurezza i luoghi."

Ad oggi non risulta che sia stata eseguita alcun tipo di bonifica a seguito dell'Ordinanza emessa nel 2017.

Il mappale 879 fa parte delle particelle coinvolte dai lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del compendio dell'ex Polverificio di Pallerone. I lavori eseguiti sono stati riferiti alla pratica P.d.C. N°57 del 27.09.2006 il

DOT.TSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: SARA.SARA@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC SARA.MANINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

cui inizio lavori è stato dato dall'allora Direttore dei Lavori, Arch. Tommaso Vanni, il 26/09/2007. La CTU ha visionato la documentazione relativa al Permesso di Costruire sopra indicato ed ha constatato che non riguarda un intervento da eseguire sul compendio ma bensì una variante stradale da realizzarsi poco distante dall'area dell'ex-polveriera. Non sono stati trovati altri documenti che riportino qualche riferimento a pratiche edilizie presentate relativamente a quest'area. Come ditta esecutrice delle opere fu nominata l'impresa [REDACTED] il 18.10.2007 è stata dato l'inizio delle demolizioni che hanno portato all'attuale configurazione del compendio e alla demolizione di molti degli edifici che facevano parte dei laboratori e dei capannoni dello stabilimento. Sono stati mantenuti in essere solo i fabbricati protetti dal vincolo della Soprintendenza. I lavori sono stati sospesi, secondo i documenti trovati presso il Comune di Aulla ma firmati solo dalla Direzione Lavori e non protocollati dal Comune, una prima volta l'08.05.2008 e poi il 15.05.08, a cui, il 08.05.2009, hanno fatto seguito le dimissioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza. In tutte queste comunicazioni la pratica di riferimento è, erroneamente, la n°57 del 27/09/2006. Risulta che alcune delle opere di urbanizzazione siano state eseguite anche successivamente a tale data sotto le direttive di un'altro direttore dei lavori ma non sono stati trovati documenti a riguardo. Durante un ulteriore sopralluogo nell'agosto 2018 la CTU ha incontrato, sul posto, alcuni tecnici del Comune di Aulla. A inizio Settembre è stato dato l'avvio ad alcuni lavori che, ad oggi (fine Dicembre), hanno visto l'asfaltatura di altre due strade comunali e la pulitura delle aree limitrofe al cantiere. I due fabbricati che fanno parte del lotto sono posti in corrispondenza dell'ex ingresso all'area militare.

L'edificio identificato al mappale 879 inizialmente, secondo la legenda riportata su alcune vecchie planimetrie recuperate dalla CTU presso la base Marimuni di Pollerone, accoglieva la mensa e l'alloggio degli impiegati, probabilmente, successivamente, al suo interno, si svolgevano attività di ufficio. È un edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato. La CTU è entrata nel fabbricato durante il primo sopralluogo ed ha potuto verificare che l'edificio è suddiviso in diversi ambienti. L'accesso era garantito da due differenti ingressi posti a circa 90 cm dal piano di campagna esterna. Si arriva al piano terra salendo alcuni gradini esterni al fabbricato ma attualmente sono ancora in essere la sala breve rampa di scale posta sul prospetto nord-ovest del fabbricato. Gli anni di abbandono, e il libero accesso al fabbricato da parte di vandali, hanno prodotto effetti molto negativi sull'edificio e su tutti i suoi componenti. Le tapparelle in plastica sono distrutte, gli infissi in legno irrecuperabili, gli intonaci interni ed esterni sono in pessime condizioni, gli impianti elettrico e termoidraulico non sono funzionanti e sicuramente non erano a in linea con le attuali normative vigenti. Il piano primo è stato oggetto di un incendio come è evidente anche dall'annerimento delle porzioni di prospetto posto a piano primo. La CTU non è salita al piano superiore poiché il vano scala era completamente annerito da questo evento e si è ritenuto che tale accesso non fosse eseguito in totale sicurezza.

Fa parte del lotto anche un secondo fabbricato identificato catastalmente con il mapp. 1680 e graffiato alla particella 879. Sempre secondo la cartografia recuperata, in questo fabbricato, si svolgeva l'attività di pronto soccorso e infermeria.

L'edificio è ad un unico piano fuori terra, con accesso diretto dal piano di campagna esterno, gli infissi, dove ancora presenti, non sono a norma e, comunque, non sono recuperabili. Gli impianti sicuramente non adeguati alle attuali normative, non sono funzionanti. Sono presenti fenomeni infiltrativi e il fabbricato è stato oggetto di numerosi atti di vandalismo durante gli anni di abbandono. La copertura del fabbricato è interamente in pannelli di amianto per i quali è necessario prevedere lo smantellamento.

Entrambe i fabbricati rientrano nel perimetro disegnato dalla Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana (prot.10759 del 08/07/2003 Comune di Aulla), e quindi sono soggetti a nullaosta.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: via Nazionale 59, Aulla

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva del lotto: di circa mq. 1.534,67

E' posto al piano: I fabbricati sono edifici singoli a uno o due piani fuori terra.

L'edificio è stato costruito nel: i lavori di edificazione dell'ex-Polverificio hanno avuto inizio nel febbraio del 1918 e lo stabilimento era già in parte attivo ad ottobre 1918.

L'edificio è stato ristrutturato nel: La CTU ha trovato informazioni relative ad una ristrutturazione dell'intero complesso di fabbricati tra il 1955 e 1966. L'impianto è stato mantenuto in attività, anche dopo la smilitarizzazione avvenuta nel 1977, fino ai primi anni '90.

L'unità immobiliare non ha numero civico ed ha un'altezza esterna sotto gronda di 8,90 m.

Il fabbricato identificato al mapp. 879 è a tre piani complessivi di cui due fuori terra e uno seminterrato, mentre l'edificio identificato al mapp.1680 è ad un unico piano fuori terra.



Stato di manutenzione generale: pessimo

Caratteristiche descrittive:  
Caratteristiche strutturali

Strutture verticali materiale: **muratura**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni  
tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno**  
protezione: **tapparelle**  
materiale protezione: **plastica**  
condizioni: **pessime**

Manto di copertura  
materiale: **pannelli in amianto**  
coibentazione: **inesistente**  
condizioni: **scarse**

Impianti:  
Elettrico  
condizioni: **pessime**  
conformità: **non a norma**

Termico  
diffusori: **termosifoni in ghisa**  
condizioni: **pessime**  
conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	---
Note	Il vecchio impianto esistente non è funzionante e sicuramente non rispetta le attuali norme vigenti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Il vecchio impianto esistente non è funzionante e sicuramente non rispetta le attuali norme vigenti.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	---

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	---



**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dei fabbricati è stata definita in base ai documenti depositati presso il Comune di Aulla. Gran parte di tali documenti non sono né firmati da coloro che li hanno redatti né timbrati dal Comune di Aulla. La CTU infatti non ha eseguito un rilievo puntuale poiché la condizione imposta dall'Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 relativa allo stato di inquinamento del compendio ha determinato una permanenza quanto più breve possibile durante i sopralluoghi. L'estensione dei mappali è stata stabilita in base alle visure catastali. Il valore attribuito a mq è stato determinato in base alla stima OMI relativa a fabbricati a destinazione d'uso terziario che va da € 770,00 a € 1.150,00 ne deriva che il valore medio è pari a € 960,00. Considerando però lo stato di particolare degrado in cui si trovano tutti i fabbricati non demoliti e il tipo di intervento massiccio di ristrutturazione (circa €/mq 700,00) che dovrà essere intrapreso, la carenza delle opere di urbanizzazione e l'ubicazione del sito, si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari ad € 200,00 per i fabbricati. Come da prassi consolidata ai terreni di pertinenza degli edifici verrà attribuito un valore pari al 10% di quello stimato per l'edificato. Tale prezzo unitario si ritiene congruo anche per i terreni sui quali attualmente non sono presenti immobili ma che sono inseriti all'interno della pianificazione relativa al Piano Particolareggiato ex- Polverificio di Pallerone. Si reputa invece di dover ridurre il valore a mq attribuito ai mappali 1677, 1683 e 1682 in considerazione della estensione, della configurazione, della morfologia e della mancanza di pianificazione relativamente a queste aree che quindi sono assimilabili a terreni agricoli senza potenzialità edificatoria. Si ritiene congruo considerare un valore di 1,53 €/mq (Valori Agricoli medi della cittadina di Aulla anno 2015, tipologia bosca misto) relativamente al mapp.1677 vista la dimensione del mappale e la mancanza di viabilità mentre alle particelle 1683 e 1682 si ritiene di dover incrementare questo valore visto la diversa accessibilità al terreno (€/mq 5).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terziario/Direzionale mapp.879 (P.T. e P.I.)	sup lorda di pavimento	278,67	1,00	278,67
Terziario/Direzionale mapp.1680	sup lorda di pavimento	196,00	1,00	196,00
Aree di pertinenza esterna mapp.879	sup lorda di pavimento	100,00	0,10	10,00
Mapp.1681	sup lorda di pavimento	225,00	0,10	22,50
Terziario/Direzionale mapp.879 (Seminterrato)	sup lorda di pavimento	139,34	0,60	83,60
		<b>1534,67</b>		<b>650,34</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Adiacenze SS. n°63

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA.YS@UBERDOT.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.A. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F





Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ---

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Base militare "Marimuni" di Pallerone (Aulla);
- Ufficio tecnico di Comune di Aulla;
- 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 edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale variano da un minimo 770,00 €/mq di ad un massimo di 1150,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: La CTU ha richiesto informazioni, relativamente all'area a cui appartengono i beni eseguiti, anche ad ARPAT, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, Esercito Italiano base di Firenze.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Fabbricato fg.24 mapp.879 sub.3 e part.16 1680 e 1681

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terziaria/Direzionale mapp.879 (P.T. e P.1.)	278,67	€ 200,00	€ 55.734,00
Terziaria/Direzionale mapp.1680	196,00	€ 200,00	€ 39.200,00
Area di pertinenza esterna mapp.879	10,07	€ 200,00	€ 2.014,00
Area di pertinenza esterna mapp.1680	59,50	€ 200,00	€ 11.900,00
Mapp.1681	22,50	€ 200,00	€ 4.500,00
Terziaria/Direzionale mapp.879 (Seminterrato)	83,60	€ 200,00	€ 16.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.068,00
Valore Corpo			€ 130.068,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 130.068,00

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA.YO@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UPARPEC.IT • P.A. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F



Valore complessivo diritto e quota € 1.300.680,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato fg.24 mapp.879 sub.3 e part.ile. 1680 e 1681		650,34	€ 1.300.680,00	€ 1.300.680,00

**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% ) € 19.510,20

Spese per bonifica amianto copertura fabbricato su mappale 1680: € 12.419,60

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.300.680,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 98.138,20

**Note:** Il valore stimato per la bonifica dell'amianto è stato ricavato dai preventivi richiesti a due differenti ditte Chean ed Ecoedit che si occupano dello smaltimento di questo materiale. Cautelativamente è stato decurtato il costo maggiore indicato nei preventivi che si allegano alla presente relazione di stima.

**Lotto: 002 - Terreno fg.24 mapp.1682****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì**

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 Aulla, Catasto, Conservatoria, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, ARPAT).

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

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: Terreno fg.24 mapp.1682.

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. fiscale [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in Aulla.



- foglio 24,
- particella 1682,
- subalterno ---,
- indirizzo via Filippa Turati snc,
- scala ---,
- interna ---,
- piano ---,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

Derivante da

1. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072446 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.199741/2015)
2. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n.MS0072273, MS0072270 in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n.19939.1/2015, 19936.1/2015)
3. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n. 2922.1/2006)
4. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.8070.1/2003)
5. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n.151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
7. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
8. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n.5860.1/1995)
9. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Millesimi di proprietà di parti comuni ---

Confini: il bene identificato a mapp.1682 confina a nord-est con le part. 771, 775, 779, a est con il mapp.893, a sud-sud-est con la part.1683, a ovest con il mapp.1777, a nord con la part.1678 e 758, a ovest con il mapp.1678.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente il mappale è ancora classificato come unità collabente ma a seguito delle demolizioni eseguite con data di inizio lavori il giorno 26.09.2007 sul lotto non è più presente alcuno fabbricato. Deve quindi essere eseguito nuovo accatastamento e deposito di nuova mappa catastale.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di nuova accatastamento e nuova mappa catastale.

**Descrizione delle opere da sanare:** Deve essere regolarizzata la categoria di appartenenza del mappale e aggiornata la planimetria catastale.

**Deposito nuovo accatastamento e nuova planimetria catastale: € 1375,00**

**Note sulla conformità catastale:** Attualmente il mappale è ancora classificato come unità collabente ma a seguito delle demolizioni eseguite con data di inizio lavori il giorno 26.09.2007 sul lotto non è più presente alcuno fabbricato. Deve quindi essere eseguito nuovo accatastamento e deposito di nuova mappa catastale quando verrà attuato il Piano Particolareggiato. La stima delle spese relative al deposito della pratica catastale sono state calcolate come di seguito: 950,00 € (onorario tecnico abilitato), 5% percentuale relativa alle spese previdenziali, 22% IVA e 159 € di spese.

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

I beni appartengono interamente alla [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Aulla a meno di un kilometro dalla località di Pallerone e a circa 2,5 Km da Aulla. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitata a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti. La zona, raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone, è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220.000 mq. All'interno del comparto vi è una viabilità principale che parte dalla strada statale e penetra all'interno dell'area e si configura come la spina dorsale del complesso di capannoni artigianali che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. A Settembre 2018 sono ripresi i lavori da parte del Comune di Aulla, sono state asfaltate (alla data di fine Dicembre 2018) due strade laterali che partono da questa viabilità e penetrano nella porzione di compendio dove sono collocati i fabbricati non demoliti e da recuperare. Con inizio lavori nel 2008 sono state eseguite numerose demolizioni di fabbricati facenti parte dell'ex polverificio militare. La planimetria catastale, non aggiornata, riporta ancora l'ubicazione degli edifici abbattuti. Il progetto del comparto prevede la sua trasformazione e riqualificazione al fine di ospitare attività industriali e artigianali. Attualmente le opere intraprese, principalmente all'interno delle aree di proprietà del Comune di Aulla, riguardano opere di urbanizzazione primaria. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU però è emerso che per quanto è stato possibile verificare, gran parte dell'intervento, ha visto la realizzazione solo delle predisposizioni relative agli impianti di fognatura, elettrici e idrici. Inoltre la scarsa manutenzione, dovuta all'abbandono dell'area avvenuto negli ultimi anni, ha comportato il deterioramento anche degli elementi degli interventi già eseguiti come: pavimentazioni autobloccanti, parcheggi, illuminazione pubblica, spartitraffico, etc. I lavori eseguiti negli ultimi mesi hanno previsto anche una generale pulizia dell'area in prossimità dei fabbricati esistenti. Il traffico veicolare non è particolarmente intenso ed è limitato ai mezzi, prevalentemente pesanti, diretti a in uscita dai capannoni che sono attivi nella zona. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la frazione di Pallerone ospita un ufficio postale, una chiesa, alcune piccole attività commerciali, di ristorazione e bar. Nella vicina Aulla è possibile trovare anche scuole elementari, medie e superiori. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito a inizio mese di Settembre la CTU ha riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che dovrebbero comportare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non offre alcun servizio.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non offre alcun servizio. Sono stati realizzati alcuni lavori relativi ad opere di urbanizzazione ma, da quanto verificato dalla CTU, si tratta in gran parte di predisposizioni. È stata realizzata l'illuminazione della viabilità comunale che attraversa l'area a cui appartengono tutti i lotti eseguiti. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito dalla sottoscritta ad inizio del mese di Settembre è stato riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che, a fine Dicembre, hanno visto la realizzazione di asfaltatura di due strade di penetrazione nella porzione di compendio dove sono ubicati i fabbricati non demoliti e da recuperare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** L'area ex militare Polveriera di Pallerone è ubicata nelle immediate vicinanze della località di Pallerone (meno di un kilometro) e a circa 2,5 km da Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Lunigiana offre la possibilità di conoscere diversi paesaggi: fiumi, laghi, boschi e monti arricchiscono e rendono suggestivi i paesaggi lunigianesi.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni. Sono numerosi gli itinerari che consentono di scoprire castelli, borghi medioevali e pievi. La vicina frazione di Pallerone, ad esempio, è un borgo medioevale che conserva ancora tracce quattrocentesche come la porta che introduce al Verdentro. Anche la cappella Malaspina si è salvata; oggi è chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine era intitolata a San Tommaso di Canterbury ed è decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (a 100 mt. Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (Aulla, Fivizzano, Gorasco, Equi Terme, Passo Carpinelli) a circa 100 mt di distanza.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libera



Opponibilità ai terzi:

#### 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:

##### **Annotazione a ipoteca Rp.3551 RG.15484**

A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 18/03/2011 al nn. 2346/1879; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 07/04/2011 al nn. 2980/404.

La Sez.D riporta: "In deroga al citato contratto le parti convengono di riposizionare l'operazione di mutuo in un ulteriore periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi, a decorrere dal giorno 19 (diciannove) Dicembre 2011 ( duemilaundici). Pertanto gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria mediante ulteriori n°4 (quattro) rate trimestrali di cui la prima scadente il giorno 19(diciannove) marzo 2012 (duemiladodici) e l'ultima il giorno 19 (diciannove) Dicembre 2019 (duemiladiciannove). Le parti convengono che il tasso di interesse da applicare alle quote mutuo nel periodo di ammortamento sarà variabile. In particolare il tasso di interesse sarà pari a : tasso nominale annuo "EURIBOR" (Euro Interbank Offered Rate) a 3 (tre) mesi media percentuale mese precedente §media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa centrale, dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR - EURIBOR Panel Steering Committee, pubblicata di norma su "il safe 24 ore" nella colonna 365 (trecentosessantacinque), il cui valore è attualmente pari al 1,1090% ( uno virgola milleanovanta per cento), aumentato di una quota fissa pari a punti -2,7500% (due virgola settemilacinquecento per cento). Il tasso EURIBOR viene aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il LIBOR 3 (tre) mesi, riferito all'euro, quotata il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorata dello spread di cui sopra: in caso di aumento o diminuzione da quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Gli importi dovuti a titolo di interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessantatriggiorni) e di un mese di 30 (trenta) giorni (360/360). In mancanza di tutti i dati si utilizzerà il tasso applicato nel mese precedente. La Banca si riserva la facoltà, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2847 e seguenti C.C., di richiedere la rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza dei venti anni dalla data della prima iscrizione. Le spese necessarie saranno a carico della parte mutuataria, eredi o aventi causa. La parte mutuataria dà atto che le modifiche di cui sopra non impartano ad alcun titolo novazione del rapporto ai sensi dell'articolo 1231 C.C. oltre che per espressa volontà delle parti, inoltre le parti stesse confermano, per quanto occorrer possa, ai sensi dell'art.1232 C.C. l'ipoteca come in promessa."

##### **Convenzione Edilizio**

A rogito di Notaio Luigi Consoli in data 22/04/2002 al nn. 8457; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 al nn. 12098/8312

La Sez.D riporta: [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo



approvata dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (seil. La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistite dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCLUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento.

#### Convenzione Edilizio (Integrazione)

A rogito di Notaro Luigi Consoli in data 03/11/2003 al nn. 10422; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 al nn. 12099/8313.

La Sez.D riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

DOT.TSA SARA MANINI • INDECHERE • VIA DE CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: SARA.MANINI@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UPPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F

**Ipoteca volontaria annotata**

A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5200000,00; Importo capitale: € 2600000,00; A rogito di Dominici Giovanni Francesco Maria in data 19/12/2007 ai nn. 27806/4514; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15484/3551.

**Note:** La Sez. D riporta la descrizione delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. Si allega Nota di Iscrizione.

**Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 99.840,00; A rogito di Tribunale della Spezia in data 25/01/2010 ai nn. 61/2010; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/03/2010 ai nn. 2299/414.

**Note:** La Sez. D riporta: "La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal tribunale della Spezia in data 25 Gennaio 2010. L'importo indicato nel quadro "A" comprensivo di capitale, spese di recupero, interessi nella misura prevista dall'art.5 D. Lgs.231/2002, come da decreto dell'Ill.mo Giudice adito. Il richiedente dichiara di aver controllato i dati anagrafici dei soggetti e di manlevare il Conservatore da qualsivoglia responsabilità in merito."

**Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 20.000,00; A rogito di Tribunale di Arezzo Sez. distaccata di Monteverchi in data 28/02/2011 ai nn. 81; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 06/07/2012 ai nn. 5593/662.

## 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Fallimento della [REDACTED] Derivante da: — ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 29/06/2017 ai nn. 1923 Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/07/2017 ai nn. 6647/4771.

La Sez. D riporta: "Quadro A: il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 415397,64 oltre accessori, Quadro C: il Curatore, Dott. Marco Sacconi, del fallimento della [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Elena Ricci Armani, elegge domicilio in Pontremoli presso lo studio dell'Avv. Roberto Magnavacca in via Pirandello n°22."

## 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

**Annotazione a Ipoteca RP.3551 RG.14584** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di Natalia Garzia Giorgio in data 07/08/2009 ai nn. 143490/10002; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 31/08/2009 ai nn. 8998/1288.

La Sez.D riporta: "Gli immobili di cui al quadro B della presente nota erano già censiti al N.C.T di Aulla - Foglio di mappa 24, mappali 1778 mq. 81,26 ente urbano e 1779 ente urbano mq. 7555, 1780 mq. 40 e 1781 mq. 160, 1775 ente urbano mq. 10027."

**Annotazione ad Ipoteca RP.3551 RG.15484** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di Natalia Steidl Francesco in data 18/11/2015 ai nn. 72892/21559; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/12/2015 ai nn. 10141/1351.

La Sez. D riporta: "Premesso

- che con atto di costituzione di pegno del 19 Dicembre 2007 n°8163, la [REDACTED] SPA, con socio in liquidazione con sede a Pontassieve, viale Hanot n°16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] costitutivo in pegno a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno di Lodi, individuata in Banca Aletti S.P.A., per l'incarico di gestione n°



BY00853320 del patrimonio mobiliare di sua proprietà conferito lo stesso giorno e denominato "GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320 di euro 600.000,00" - parzialmente svincolato in data 22 Settembre 2009 per l'importo di 200.000,00 - a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal mutuo fondiario di 2.600.000,00 contratto dalla [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di Fucecchio del 19 Dicembre 2007, REP.27806:

- che a garanzia della restituzione del capitale mutuario e degli accessori, veniva iscritta ipoteca volontaria all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., per il valore di 5.200.000,00;
- che a seguito del mancato pagamento di alcune rate trimestrali scadute, in data 17 Gennaio 2013 il Banco Popolare Società Cooperativa (che nelle more aveva incorporato la mutante Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.P.A.) dichiarava risolto il contratto di mutuo;
- che il Tribunale di Firenze con sentenza n°128/13 del 17 maggio 2013 (n°124/13 RF) dichiarava il fallimento di [REDACTED];
- che con istanza ex art.53 LF. presentata il 28 Ottobre 2013 al Giudice Delegato del fallimento della [REDACTED] il Banco Popolare Società Cooperativa chiedeva l'autorizzazione a realizzare i crediti costituiti in pegno, chiedendo altresì di fissare i tempi e le modalità della vendita secondo quanto previsto all'art.107 LF.
- che il Giudice Delegato al fallimento [REDACTED] Dott.ssa Isabella Mariani con provvedimento del 14/07/2014, depositata in cancelleria il 15/07/2014, che si allega al presente atto sotto la lettera "A":
  1. Autorizzava il Banco Popolare, ai sensi dell'art.53, secondo comma, LF., a vendere i diritti di credito o di restituzione conferiti nella gestione patrimoniale oggetto di pegno, delegando la stessa Banca al compimento delle operazioni di vendita, autorizzandola altresì a trattenere il prezzo ricavato dalla vendita a parziale estinzione del credito garantito;
  2. Subordinava le predette autorizzazioni al rilascio da parte del Banco Popolare di una Dichiarazione di consenso, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, alla surrogazione del fallimento nei propri diritti ed in particolare nell'ipoteca volontaria iscritta all'agenzia del territorio di Massa Carrara il 28.12.2007 n°3551 Reg.Part., ai sensi dell'art. 1203, n.3 Cod. Civ. in proporzione nei limiti dell'importo realizzato;
- che con il presente atto il Banco Popolare Società Cooperativa intende dare esecuzione al richiamato provvedimento del Giudice Delegato. Tutto ciò premesso il Banco Popolare Società Cooperativa ha dichiarato
  1. di avere ricavato dalla vendita del patrimonio mobiliare conferito nella gestione patrimoniale GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320, costituita in pegno con atto del 19 Dicembre 2007, l'importo di 414.712,49, come da certificazione che esibisce e che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";
  3. di essere stato autorizzato, in virtù del provvedimento del G.D. citato nella premessa, a trattenere la somma di 414.712,49 realizzata dalla predetta vendita, a parziale estinzione del proprio maggior reddito nei confronti della [REDACTED] di cui dal mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di 2.600.000,00 in linea capitale, stipulato il 19 Dicembre 2007, Rep. 27806, racc.4514;
  4. di trattenere il medesimo importo di 414.712,49 a tacitazione del proprio diritto di pegno sopra precisato;
  5. di surrogare il fallimento della [REDACTED] con socio unico in liquidazione, con sede a Pontassieve, viale Mani n°16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] in persona del curatore Dott. Marco Sacconi, ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ. nei diritti, nelle azioni e nell'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., in proporzione e nei limiti dell'importo realizzato, autorizzando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari ad effettuare l'annotazione di surroga a margine della suddetta iscrizione ed esonerandola da qualsiasi responsabilità al riguardo."

#### 43 Misure Penali

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: SARA.MANNINI@UBIRED.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@UPARPEC.IT • P.A. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

Pag. 46 di 288

Ver. 3.0

Edicom Finance srl





Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

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: NO - Attualmente il terreno è incolto e con arbusti, alberi e vegetazione spontanea. La viabilità realizzata non raggiunge il mappale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno proprietario/i ante ventennio fino al 07/02/2003.

Titolare/Proprietario: Comune di Aulla, C.F. 81003750452, con sede ad Aulla dal 07/02/2003 al 03/11/2003.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno, in data 07/02/2003, ai nn 36; trascritto a Massa Carrara, in data 16/04/2003, ai nn. 4178/3002.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede ad Aulla dal 03/11/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notai Consoli Lucio, in data 03/11/2003, ai nn. 10422; trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003, ai nn. 12099/8313.

**Note:** La Sez.D riporta: La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con Delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. Società [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED]. Che trasferita tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono, il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salva quanto disposto al successivo articolo 6 (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo, il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al Docup 200/2006. In tale caso, la [REDACTED] SRI per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non provocare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rimborsata secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La Società [REDACTED] cederà i fatti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente



articolo 7 (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Su i lotti ceduti le imprese cessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forma del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della Società [REDACTED] Relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Note:** La CTU ha visionato la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistico (Edilizia Privata) in essa erano incluse alcune lettere relative alla comunicazione:

- di inizio lavori,
- del nominativo del Direttore dei Lavori,
- del nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori,
- delle dimissioni del DL e del CSE.

In esse si fa sempre esplicito riferimento al Permesso di Costruire n°57 del 27 settembre 2006 (erroneamente nella lettera di dimissioni viene indicato l'anno 2008, ma da una verifica eseguita non esiste un PdC n°57 del 27/09/2008) e all'"esecuzione dei lavori di urbanizzazione compendio noto come ex-Polverificio" loc. Pallerone via Turati comune di Aulla (MS) distinto al catasto al fg 24 Mapp. 879-1679-1682-1683-880-1728-1729-1677-1730-1731-1606". L'inizio lavori è stato datato per il 18.10.2007 indicando schematicamente le opere previste ovvero: "demolizione selettiva delle strutture metalliche ed avvio a smaltimento, demolizione selettiva degli infissi in legno degli edifici ed avvio a smaltimento e demolizione delle strutture civili soprassuolo". La CTU ha quindi fatto richiesta di accesso agli atti in data 03/08/2018. In data 03/09/2018 è stato possibile visionare la pratica che però è risultata essere relativa ad un'altro intervento (una variante stradale) da eseguirsi a poca distanza dal compendio della [REDACTED]. Non avendo, nella documentazione visionata, rintracciato nessun altro riferimento a Permessi di Costruire o qualsivoglia pratica che potesse offrire un appiglio per un'ulteriore ricerca la CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda nello specifico il fabbricato costituente il lotto 1 si ritiene però che non siano stati eseguiti interventi su di esso ma non è possibile, allo stato delle attuali conoscenze della CTU, affermare la conformità alla pratica edilizia che si ritiene sia stata presentata al momento dell'esecuzione delle numerose demolizioni eseguite nel compendio.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Note generali sulla conformità:** La CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla il 23/04/2018 facendo formale richiesta di tutta la documentazione relativa all'ex-Polverificio di Pallerone ma sono stati recuperati solo parte dei documenti (come si evince dalla risposta ricevuta in data 23/05/2018). In quella sede non erano presenti né le tavole grafiche né le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. Le ricerche della CTU sono proseguite facendo richiesta presso l'Ufficio Lavori Pubblici della Provincia di Massa Carrara. Dopo un incontro con i tecnici della Provincia la CTU ha ricevuto via mail, il 22/06/2018, una comunicazione ufficiale che la informava che "presso la scrivente Amministrazione non è disponibile alcun documento, atteso che gli atti presumibilmente riferibili alla richiesta di accesso formulata sono stati acquisiti con Verbale delle operazioni e delle attività di PG svolte dal NOE Carabinieri di Firenze e Nucleo Investigativo di Massa in data 20/10/2016 presso la sede della Provincia di Massa-Carrara, come da citata verbale agli atti della Provincia". A seguito di questa comunicazione la CTU ha richiesto, in data 19/06/2018, presso la Procura di Massa Carrara di poter visionare i documenti prelevati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Massa Carrara. In data 09/07/2018 la sottoscritta ha visionato e fotocopiato la documentazione richiesta comprendente:

- Deliberazione C.C. N°94 del 29/12/2001
- Deliberazione C.C. N°18 del 26/02/1999
- Relazione Piano Particolareggiato Area D Produttiva Ex Militare
- Piano particellare di esproprio e perizia di stima del 01/07/1998
- Tavola 1, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Inquadramento

Urbanistico territoriale;

- Tavola 2, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Piano quotato e rilievo;
- Tavola 3, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planimetria generale e superfici;
- Tavola 4, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planivolumetria.

Nel proseguo delle operazioni peritali la CTU ha verificato gli atti relativi alla Convenzione Edilizia e registrati alla Conservatoria di Massa Carrara e ha potuto verificare che la Tav.3 allegata al titolo è differente rispetto a quella recuperata presso la Procura. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26/02/1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29/12/2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Il nuovo Piano prevede "una diminuzione degli insediamenti rispetto alle previsioni originarie derivanti da una rivalutazione sulla base delle indicazioni della Soprintendenza di Pisa per mantenere dove è possibile la tipologia edilizia produttiva di inizio secolo ancora in buono stato". Allegato alla Delibera n°94 è stato trovato un elenco di 8 articoli che forniscono alcune sommarie indicazioni relativamente alle possibilità edificatorie degli isolati. Si ritiene che il documento recuperato sia solo una bozza, poiché allegato all'atto della Convenzione Edilizia è presente la tavola 3 "Planimetria generale e superfici" in cui oltre alla restituzione grafica complessiva dell'intero comparto è riportata anche lo schema in cui sono state indicate le superfici, le altezze massime e le distanze dai confini. Si riporta testualmente quanto allegato alla delibera n°94, ricordando però di procedere a opportuna verifica presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla dove, nonostante le ricerche eseguite, la CTU, non ha trovato la documentazione completa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto. Nella documentazione recuperata si prevede che:

1. siano ammesse le attività produttive, industriali, artigianali, di servizio all'impresa, di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio;
2. siano consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché direttamente o funzionalmente collegate alle attività dell'inserimento;
3. che le industrie insalubri comprese nella prima classe dell'art. 216 del T.U. Legge Sanitaria 27/07/1934 n°1265 siano consentiti a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti più idonei per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro ed evitare la dispersione nell'ambiente degli agenti inquinanti;
4. siano ammessi locali di residenza del custode per una superficie utile netta non superiore al 95 m quadri.

L'unità di intervento territoriale in cui si articola il piano è il Comparto. L'isolato rappresenta una unità funzionale del comparto; il comparto è suddiviso in isolati indicati nella planimetria con le lettere A, B, C.

Il mappale non fa parte delle aree pianificate.

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Aulla (MS) CAP. 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della LR n°1/2005 e sm. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009.
Zona omogenea:	Il mappale VA6 - Aree per Verde Naturale ed Attrezzato ATTUATE
Norme tecniche di attuazione:	La normativa relativa alla zona è prevista all'art. 7.9 delle Norme di attuazione.
Immobile soggetto a convenzione:	Si
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia e successiva integrazione.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia stipulata in data 22.04.2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003

DOT.SSA SARA MANFRI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E MAIL: PRA.SARA.YO@UBERD.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC SARA.MANFRI@UPPEC.IT • P.A. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

## Obblighi derivanti:

La Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [REDACTED] è tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici o sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 Isai. La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scampo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La società [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuali sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali E promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG.12099 RP.8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucia di Aulla



	in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

**Note generali sulla conformità:** Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovalumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottata in data 14/12/1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Dex. M" PRODUTTIVE EX MUTARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planovalumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle indicazioni generali fornite dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3". **Da quanto sopra premesso ne consegue che "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata". I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto sono:**

1. Vincolo idrogeologico (Regio Decreto 3267/1923)
2. Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004 art.142 (lett. g. Territori coperti da foreste e da boschi)
3. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs.42/2004 (per una piccola porzione).

Questi vincoli sono verificabili attraverso il sito della Regione Toscana. La CTU ha graficamente sovrapposto il fotogrammetrico del comparto con le immagini recuperate nel sito.

Descrizione: di cui al punto Terreno fg24 mapp.1682

Il 14/07/1917 si costituiva a Torino la Società Italiana Esplosivi e Munizioni (SIEM), espressamente per la costruzione e l'esercizio di uno stabilimento per la fabbricazione della salenite, da edificarsi in località Pallerone nel comune di Aulla. Lo stabilimento avrebbe dovuto essere suddiviso in due gruppi di fabbricati:

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-13@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

1. laboratori e officine sussidiarie, all'interno dei quali non si trattavano materie esplosive,
  2. reparti destinati alla fabbricazione dei prodotti esplosivi e della solenite.
- Questo secondo gruppo avrebbe dovuto a sua volta essere diviso in tre sottogruppi distinti:
- a. fabbricati destinati alla lavorazione della nitroglicerina,
  - b. edifici in cui preparare la nitrocellulosa,
  - c. laboratori per la preparazione e la finitura della solenite.

Secondo le intenzioni degli imprenditori dovevano essere portate a termine dapprima le officine sussidiarie e quelle per la finitura e la preparazione della solenite e successivamente le altre officine per la produzione diretta della solenite stessa così da garantire allo stabilimento di funzionare autonomamente. In data 25.02.1918 la società Italiana Esplosivi e Munizioni presentava regolare denuncia di esercizio a fronte di una serie di abusi iniziati a spese degli abitanti di Pallerone già negli ultimi mesi del 1917. Probabilmente i tempi di esecuzione dei lavori furono rispettati perché già il 14.10.1918 la Prefettura di Massa Carrara concedeva, alla SIEM, la licenza per iniziare la lavorazione nei fabbricati edificati dallo stabilimento di Pallerone. Si affermava anche che si sarebbe autorizzato il funzionamento dell'altra parte dello stabilimento dopo una nuova perizia. Terminata la guerra iniziò un periodo di generale ristagno di ogni attività produttiva e la crisi si fece sentire in misura maggiore in tutte le industrie chimiche strettamente dipendenti dalle commesse statali. Lo stabilimento di Pallerone non subì tuttavia alcuna riconversione, rimase inattivo a livello produttivo ma continuò a funzionare come deposito di esplosivi. L'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale, nel 1940, diede sicuramente una nuova svolta a tutti gli stabilimenti impegnati nella fabbricazione di materiale bellico e anche se con ritardo, fu deciso l'aumento della capacità produttiva degli esplosivi da lancio presso le ditte BPD, NOBEL, SGEM e SIRI.

Nell'ambito di questo programma si pensò di edificare, nello stabilimento di Pallerone, il reparto di nitrificazione, così da realizzare all'interno della fabbrica l'intero ciclo produttivo. Ma gli impianti non furono ultimati in tempo utile, dal momento che per tutta la durata del conflitto le gallette per la solenite continuarono a provenire dal vicino stabilimento di Bocada di proprietà della stessa società.

Nel 1955 fu decisa la ricostruzione dello stabilimento, dal momento che nel periodo bellico l'impianto era stato parzialmente distrutto. Sotto la direzione del Genio Militare la struttura fu nuovamente ideata come impianto per la fabbricazione della balistite, per quanto già durante la II Guerra Mondiale i vari eserciti avevano cercato di sostituirlo essendo un esplosivo che deteriorava in breve tempo le bocche da fuoco. Il bene fu poi acquisito tra i beni dello Stato a seguito di atto di permuta con altri beni della ditta proprietaria il 05.07.1956.

Nel 1966 i lavori di ricostruzione erano terminati e dal momento che lo stato non aveva interesse all'utilizzazione dello stabilimento, tutta l'area fu appaltata alla BPD (Società Bombrini Parodi Delfino) che vi impiantò la lavorazione manifatturiera delle polveri. Nel 1977 il Ministero della Difesa decise la smilitarizzazione dell'area che passò sotto competenza del demanio civile, con la clausola di affittarla possibilmente a ditte operanti nel campo degli esplosivi. Nel 1985 fu rilevata dal consorzio OTO-SNIA-BPD con lo scopo di dare inizio alla lavorazione dei Missili guidati MILAN (Missile Infanterie Leggere Antichiar) su progetto dell'Aerospaziale francese. La produzione era incentrata sull'assemblatura di razzi e la manifatturiera di cariche per abici.

L'opificio fu definitivamente chiuso nei primi anni '90 e dismesso come bene patrimoniale e rimase così esposto a quel processo di degrado e ad una serie di atti di vandalismo che hanno prodotto un pessimo stato di conservazione rilevabile tutt'oggi nei fabbricati non demoliti. Nel 1998 il Comune di Aulla ha fatto richiesta per acquisirne la proprietà. Con Delibera n°18 del 26.02.1999 il Consiglio Comunale di Aulla ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del compendio immobiliare ex Militare di Pallerone e approvato poi con Delibera n°72 del 30.09.1999. Il progetto prevede la sistemazione dell'area in lotti trasformandola e qualificandola per ospitare attività industriali e artigianali. È stata fissata la quota di area da destinarsi a verde, a parcheggi e a superficie coperta. La prima fase, ad oggi anche l'unica parzialmente eseguita, ha comportato la demolizione di numerosi edifici, sebbene la planimetria catastale riparti ancora questi volumi, e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'obiettivo era quello di rendere l'area accessibile da un punto di vista funzionale e minimizzare l'impatto sul sistema ambientale territoriale. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una serie di interventi volti alla realizzazione di:

1. viabilità principale e secondaria,
2. aree da destinare a parcheggio,
3. realizzazione di rete di drenaggio delle acque,
4. realizzazione di sede stradale completa di marciapiedi e spartitraffico,
5. impianto di dislocazione delle acque scolanti dai parcheggi,
6. rete di fognatura nera,
7. cabina idrica,
8. rete acqua ad uso potabile,
9. rete dell'acqua industriale (con presa da pozzo e serbatoio di riserva)
10. rete dell'acqua ad uso antincendio (con presa da pozzo e serbatoio di riserva)

DOT.TE.SA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: FRASARA-10@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



11. rete elettrico e relative cabine MT/BT
12. rete di illuminazione
13. impianto di depurazione.

Il 09/06/2003 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana ha deliberato [prot.10759 del 08/07/2003 Comune di Aulla].

"Art.1 Si autorizza, ai sensi dell'art.10 del citato D.P.R. 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Massa Carrara, Comune di Aulla, località Pallerone, segnato in Catasto al foglio n°24 part.879 per intero attualmente identificata con i subb.1/21 part.880 per intero attualmente identificata con il sub.21 e part.1506 in parte, il tutto come identificato e perimetrato in rosso nella planimetria catastale, prescrivendo quanto segue:

1. I progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sulle unità immobiliari, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, ai sensi del D.Lgs. 490/99. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle norme tecniche di attuazione previste per il comparto A del Piano Particolareggiato allegato alla richiesta di alienazione.

2. Le unità immobiliari non dovranno essere destinate ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara.

3. Sia mantenuta o, su proposta del detentore e previo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, migliorata l'attuale fruizione pubblica dei beni.

4. Entro tre anni dovrà essere completata la deindustrializzazione dell'area comprensiva della relativa bonifica e dello smaltimento dei materiali tossici e nocivi presenti.

5. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del D.P.R. n.283/200, la clausola risolutiva espressa ex art.1456 C.C. E la clausola penale ex art.1382 C.C. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso."

Il sito nel suo insieme essendo area industriale dismessa è potenzialmente inquinato, a tale scopo sono state condotte delle campagne di verifiche in diversi periodi. La prima a scopo conoscitivo è stata condotta mediante l'esecuzione di n°6 sondaggi distribuiti sull'area in modo da avere una valutazione generale delle problematiche ambientali. Sono stati prelevati campioni a varie quote di profondità per poter valutare eventuali fenomeni di inquinamento negli orizzonti più superficiali di terreno e la loro propagazione in senso verticale. È stata eseguita una ricerca anche mediante il prelievo di campioni su muratura in virtù delle lavorazioni eseguite all'interno dei fabbricati. Sono stati valutati i parametri relativi a Cromo tot., Nichel, Piombo, Zinco, Bario, Antimonio e Vanadio. Nella Determinazione n. DD/8662/2008 del 08/08/2008 della Provincia di Massa Carrara [redacted] DPGR 14/R del 25/02/2004 art.59 comma 2 - Esclusione del lotto a ex Polverificio militare di Pallerone (comune di Aulla) dal progetto di bonifica) viene ricostruita la storia relativa alle verifiche ambientali dell'intero sito:

"La [redacted] con nota A/R del 24/10/06, acquisita al protocollo di questa Provincia al n°39852 del 26/10/06 ha comunicato di aver svolta, ai fini della ricarverzione industriale del sito, una campagna preliminare di indagini ambientali presso l'ex polverificio militare di Pallerone, nel Comune di Aulla, il cui esito ha mostrato una modesta contaminazione da nichel:

1. il Comune di Aulla con nota fax n°799 del 15/01/07 ha avviato il procedimento di cui all'art.242 del D. Lgs.152/06 e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 30/06, convocando una Conferenza dei Servizi svoltasi il 25/01/07;

2. la Conferenza dei Servizi, vista l'estensione del sito dell'ex polverificio militare, ha richiesto alla [redacted] di integrare le indagini svolte con ulteriori 14 sondaggi, prelievo di campioni di terreno e falda e la ricerca del parametro arsenico. I nuovi sondaggi richiesti sono stati indicati su apposita planimetria allegata al verbale della Conferenza escludendo l'area dell'ex Cincillà, posta da tempo sotto sequestro e oggetto di procedimento di bonifica separato;

3. le attività di investigazione hanno avuto inizio il 05/03/2007 come comunicato dalla [redacted] con nota del 09/02/2007 (ns prot.4831 del 13/02/2007) e si sono svolte sotto supervisione dei tecnici del Dipartimento ARPAT di Massa Carrara;

4. durante le attività di controllo i tecnici di ARPAT hanno rilevato che nei pressi di una vecchia cisterna si è verificato uno sversamento sul terreno di gasolio ed hanno segnalato la presenza di diverse tipologie di rifiuti abbandonati all'interno dell'ex polverificio (nota ARPAT n°2189 del 15/05/07 acquisita al nostro protocollo al n°15787 del 16/05/07).

5. con nota prot. N°16918 del 29/05/07 questa Provincia ha richiesto alla [redacted] di integrare l'attività di investigazione con la mappatura, classificazione e avvio a smaltimento dei rifiuti segnalati da ARPAT nonché di approfondire le indagini e bonificare l'area interessata dallo sversamento di gasolio;

DOTTESSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 • E MAIL: SARA.MANINI@UNIVERSITAT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC SARA.MANINI@UNIVERSITAT • P.A. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F



6. il 06/06/08 personale tecnico di questa Provincia e di ARPAT ha effettuato un sopralluogo congiunto presso l'ex polverificio militare dai cui esiti sono state reiterate le richieste di intervento sull'allontanamento dei rifiuti e la messa in sicurezza dell'area interessata dallo sversamento di gasolio (verbale trasmessa ai soggetti interessati con nota n°33250 del 19/10/07);

7. la ██████████ ha inviato un rapporto finale sulle indagini e sulle attività di messa in sicurezza svolte (acquisto al protocollo al n°32480 del 12/10/07);

8. la Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Aulla, nella seduta del 20/1/07, ha preso atto delle operazioni svolte dalla ██████████. Inoltre ha deliberato che per le aree prive di contaminazione sarà emessa apposita certificazione dalla Provincia di Massa Carrara (acquisite le analisi di validazione di ARPAT) con l'esclusione della zona interessata dallo sversamento di gasolio e per quelle aree per cui sono ancora in corso le analisi per la ricerca dell'amianto;

9. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti (nota n°5471 del 19/12/07 acquisita al nostro protocollo al n°39871 del 27/12/07) sospendendo però il parere in attesa di un chiarimento, richiesto al Ministero dell'Ambiente e all'Istituto Superiore di Sanità, sulla concentrazione di bario nel terreno, metallo non normato dal D. Lgs.152/06;

10. ██████████ ha presentato una richiesta di suddivisione del sito dell'ex polverificio in cinque lotti richiedendo l'attestazione di non procedere a bonifica per quei lotti già investigati e non contaminati (acquisto al n°1450 di protocollo del 18/01/08). Ha precisato inoltre che per il parametro bario esiste il limite di concentrazione per terreni ad uso agricolo nell' allegato B del D.P.G.R. Toscana 14/r del 25/02/04 e che i valori riscontrati nei sondaggi effettuati sono inferiori a tale limite;

11. a seguito di nostra richiesta prot. 2538 del 30/01/08, ARPAT ha inviato il proprio parere sulla richiesta avanzata dalla ██████████ (fax n°12933 del 12/02/08 acquisito al protocollo di Settore al n°481 del 13/02/08);

12. il lotto D è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8538 del 18/02/08;

13. il lotto E è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8644 del 23/07/08;

14. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sul controllo svolti nel lotto A (nota n°61263 del 16/07/08 acquisita al nostro protocollo al n°20878 del 21/07/08);

A seguito inoltre di quanto espresso da ARPAT con la nota n°61263 del 16/07/2008 ("considerata l'area molto circoscritta del ritrovamento e visto che nelle rimanenti aree dello scavo non è stata accertata la presenza di ulteriori materiali in fibrocemento, si è ritenuto opportuno sospendere le indagini e non procedere ad ulteriori sondaggi. Pertanto (...) il lotto A sopra citato non necessita di ulteriori interventi di bonifica e possa essere quindi rilasciato agli usi legittimi") la Provincia ha determinato:

A. di escludere il lotto A del sito ex polverificio militare di Pallerone dal progetto di bonifica restituendolo agli usi legittimi previsti dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

B. di restituire agli usi legittimi il lotto C solo dopo esito favorevole delle verifiche analitiche in corso al momento della determina e comunque solo a seguito di parere positivo da parte di ARPAT;

C. di prescrivere che qualora durante i lavori e l'effettuazione di scavi per la reindustrializzazione dell'ex polverificio militare "si rinvenissero materiali sospetti, rifiuti, evidenze olfattive e visive di contaminazione dei terreni e/o della acque" dovrà esserne data immediata comunicazione a Provincia, Comune di Aulla, ARPAT, e ASL. Dovranno inoltre essere eseguiti accertamenti diretti al fine di definire con dettaglio l'estensione spaziale e areale della contaminazione con il corretto smaltimento dei rifiuti giacenti;

D. di incaricare ARPAT di Massa Carrara di effettuare i controlli di competenza;

Il sito in precedenza era stato suddiviso in 5 lotti come si evince anche dalla Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18/02/08 della Provincia di Massa Carrara:

1. LOTTO A: corrispondente all'area intorno ai fabbricati numerati in pianta come 95, 96 e 97 ("comprendente il sondaggio C12 dove è stato rinvenuta materiale contenente amianto alla profondità di 1,5 metri da piano di campagna");

2. LOTTO B: posta nella porzione nord-ovest dell'area dove sono ubicati i fabbricati 14 e 12 della planimetria generale ("da tempo sotto sequestro dall'Autorità Giudiziarica e oggetto di procedimento di bonifica a se stante");

3. LOTTO C: relativo all'area intorno agli edifici 18, 19 e 16 ("l'area interessata dallo sversamento di gasolio presso la cisterna e l'impianto di pompaggio");

4. LOTTO D: una vasta area posta nella porzione sud-est del compendio ("nel quale sono state completate le indagini compresa la bonifica da amianto sul suolo e sottosuolo");

5. LOTTO E: l'area a nord-est dell'intera superficie inclusa nel piano particolareggiato nel quale sono in corso di completamento le analisi per la ricerca di amianto."

Durante il sopralluogo eseguito in data 16/04/2018 sul posto era stato rinvenuto il cartello di Divieto di Accesso al compendio oggetto di esecuzione immobiliare per pericolo di dispersione fibre di amianto a seguito di Ordinanza Sindacale n°42 del 26/10/2017 ("Ordina alla ██████████ Con sede in Aulla via Nazionale 59, in qualità di proprietaria del compendio immobiliare ex Polverificio di Pallerone di provvedere:

1. entro e non oltre 5 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, al ripristino delle

DOTTESSA SARA MANIARI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: SARA.SARA@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANIARI@UPARPEC.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F





recinzioni ed alla completa chiusura della strada sterrata per inibire l'accesso sia a piedi che con veicoli al compendio.

2. entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, di procedere alla caratterizzazione delle lastre e, se confermato trattasi di manufatti in fibrocemento- amianto, valutazione dello stato di conservazione e, se necessario, rimozione e smaltimento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia, e quanto altro necessario per mettere in sicurezza i luoghi".

Ad oggi non risulta che sia stata eseguita alcun tipo di bonifica a seguito dell'Ordinanza emessa nel 2017.

Il mappale 1682 fa parte delle particelle coinvolte dai lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del compendio dell'ex Polverificio di Pallerone. I lavori eseguiti sono stati riferiti alla pratica P.d.C. N°57 del 27.09.2006 il cui inizio lavori è stato dato dall'allora Direttore dei Lavori, Arch. Tommaso Vanni, il 26.09.2007. La CTU ha visionato la documentazione relativa la Permesso di Costruire sopra indicato ed ha constatato che non riguarda un intervento da eseguire sul compendio ma bensì una variante stradale da realizzarsi poco distante dall'area dell'ex-polveriera. Non sono stati trovati altri documenti che riportino qualche riferimento a pratiche edilizie presentate relativamente a quest'area. Come ditta esecutrice delle opere fu nominata l'impresa [REDACTED] il 18.10.2007 è stato dato l'inizio delle demolizioni che hanno portato all'attuale configurazione del compendio e alla demolizione di molti degli edifici che facevano parte dei laboratori e dei capannoni dello stabilimento. Sono stati mantenuti in essere solo i fabbricati protetti dal vincolo della Soprintendenza. I lavori sono stati sospesi, secondo i documenti trovati presso il Comune di Aulla ma firmati solo dalla Direzione Lavori e non protocollati dal Comune, una prima volta l'08.05.2008 e poi il 15.05.08, a cui, il 08.05.2009, hanno fatto seguito le dimissioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza. In tutte queste comunicazioni la pratica di riferimento è, erroneamente, la n°57 del 27.09.2006. Risulta che alcune delle opere di urbanizzazione siano state eseguite anche successivamente a tale data sotto le direttive di un'altro direttore dei lavori ma non sono stati trovati documenti a riguardo. Durante un ulteriore sopralluogo nell'agosto 2018 la CTU ha incontrato, sul posto, alcuni tecnici del Comune di Aulla. A inizio Settembre è stato dato l'avvio ad alcuni lavori che, ad oggi (fine Dicembre), hanno visto l'asfaltatura di altre due strade comunali e la pulizia delle aree limitrofe al cantiere.

Il mappale è ad andamento pianeggiante con forma geometrica irregolare. Non sono presenti alcun tipo di coltivazioni e la vegetazione presente è spontanea e non offre la possibilità di individuare una tipologia prevalente. Non esiste recinzione o individuazione dei confini con alcun elemento. La CTU ha visitato il sito e ha rilevato la presenza qua e là di piccoli cumuli di rifiuti abbandonati da vari soggetti all'interno del compendio. L'impossibilità di definire i confini precisi del mappale e l'estensione della particella impongono alla CTU di sottolineare che potrebbero essere presenti rifiuti all'interno del lotto che potrebbero non essere stati individuati dalla sottoscritta anche a causa della vegetazione che in alcuni punti non consente di ispezionare facilmente il terreno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 7.070,00

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie attualmente lo stato di abbandono del terreno non consente di individuare una piantumazione prevalente.

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Culture erbacee: spontanee

Culture arboree: spontanee

Stato di manutenzione generale: pessimo

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei fabbricati è stata definita in base ai documenti depositati presso il Comune di Aulla. Gran parte di tali documenti non sono né firmati da coloro che li hanno redatti né timbrati dal Comune di Aulla. La CTU infatti non ha eseguito un rilievo puntuale poiché la condizione imposta dall'Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 relativa alla condizione di inquinamento del compendio ha determinato una permanenza quanto più breve possibile durante i sopralluoghi. L'estensione dei mappali è stata stabilita in base alle visure catastali. Il valore attribuito a mq è stato determinato in base alla stima OMI relativa a fabbricati a destinazione d'uso terziaria che va da € 770,00 a € 1.150,00 ne deriva che il valore medio è pari a € 960,00. Considerando però lo stato di particolare degrado in cui si



trovano tutti i fabbricati non demolti e il tipo di intervento massiccio di ristrutturazione (circa €/mq 700,00) che dovrà essere intrapreso, la carenza delle opere di urbanizzazione e l'ubicazione del sito, si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari ad € 200,00 per i fabbricati. Come da prassi consolidata ai terreni di pertinenza degli edifici verrà attribuito un valore pari al 10% di quello stimato per l'edificio. Tale prezzo unitario si ritiene congruo anche per i terreni sui quali attualmente non sono presenti immobili ma che sono inseriti all'interno della pianificazione relativa al Piano Particolareggiato ex- Polverificio di Pallerone. Si reputa invece di dover ridurre il valore a mq attribuito al mappale 1677, 1683 e 1682 in considerazione della estensione, della configurazione, della morfologia e della mancanza di pianificazione relativamente a queste aree che quindi sono assimilabili a terreni agricoli senza potenzialità edificatoria. Si ritiene congruo considerare un valore di 1,53 €/mq (Valori Agricoli medi della cittadina di Aulla anno 2015, tipologia bosco misto) relativamente al mapp. 1677 vista la dimensione del mappale e la mancanza di viabilità mentre alle particelle 1683 e 1682 si ritiene di dover incrementare questo valore vista la diversa accessibilità al terreno (€/mq 5).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coef.	Superficie equivalente
Mapp. 1682	sup. lorda di pavimento	7070,00	1,00	7070,00
		7070,00		7070

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: immobile intero/Ufficio ristrutturato

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Adiacenze SS. n°63

Tipo di destinazione: Terziario

Tipologia: ---

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Base militare "Marimuni" di Pallerone (Aulla);
- Ufficio tecnico di Comune di Aulla;
- 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 edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 770,00 €/mq di ad un massimo di 1150,00 €/mq;

DOTT.SSA SARA MANFRI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: SARA.MANFRI@UNIDED.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANFRI@UNIDED.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



- Altre fonti di informazione: La CTU ha richiesto informazioni, relativamente all'area a cui appartengono i beni esecutati, anche ad ARPAT, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, Esercito Italiano base di Firenze.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Terreno fg.24 mapp.1682

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.350,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mapp.1682	7.070,00	€ 5,00	€ 35.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.350,00
Valore Corpo			€ 35.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.350,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terrano fg.24 mapp.1682		7.070,00	€ 35.350,00	€ 35.350,00

### 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% )	€ 5.302,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.375,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.350,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 28.672,50

## Lotto: 003 - Terreno fg.24 mapp.1683

#### La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

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 Aulla, Catasto, Conservatoria, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, ARPAT).

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

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 corpa: Terreno fg.24 mapp.1683.

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] con sede in Aulla,

- sezione censuaria Aulla,
- foglio 24
- particella 1683,
- subalterno --,
- qualità --,
- classe --,
- superficie catastale 8395 mq,
- reddito dominicale: € --,
- reddito agrario: € --

**Derivante da:**

1. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS007244b in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 19974.1/2015)
2. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n. MS0072270, in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n.19939.1/2015, 19936.1/2015)
3. DIVISIONE del 13.06.2006 prot.n. MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n.2922.1/2006)
4. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n.91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.8070.1/2003)
5. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n.151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
7. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
8. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n.5860.1/1995)
9. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** --

**Confini:** Il bene identificato a mapp.1683 confina a est con le part.943, 942 e 963, a sud con la part.1677, a ovest-sud-ovest con il mapp.1677 e a nord con la part.1682

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

I beni appartengono interamente alla [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Aulla a meno di un kilometro dalla località di Pallerone e a circa 2.5 Km da Aulla. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitata a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente



Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti. La zona, raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone, è regolata dal piano particolareggiato ex Palveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220.000 mq. All'interno del comparto vi è una viabilità principale che parte dalla strada statale e penetra all'interno dell'area e si configura come la spina dorsale del complesso di capannoni artigianali che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. A Settembre 2018 sono ripresi i lavori da parte del Comune di Aulla; sono state asfaltate (alla data di fine Dicembre 2018) due strade laterali che partono da questa viabilità e penetrano nella porzione di compendio dove sono collocati i fabbricati non demoliti e da recuperare. Con inizio lavori nel 2008 sono state eseguite numerose demolizioni di fabbricati facenti parte dell'ex polverificio militare. La planimetria catastale, non aggiornata, riporta ancora l'ubicazione degli edifici abbattuti. Il progetto del comparto prevede la sua trasformazione e riqualificazione al fine di ospitare attività industriali e artigianali. Attualmente le opere intraprese, principalmente all'interno delle aree di proprietà del Comune di Aulla, riguardano opere di urbanizzazione primaria. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU però è emerso che per quanto è stato possibile verificare, gran parte dell'intervento, ha visto la realizzazione solo delle predisposizioni relative agli impianti di fognatura, elettrici e idrici. Inoltre la scarsa manutenzione, dovuta all'abbandono dell'area avvenuto negli ultimi anni, ha comportato il deterioramento anche degli elementi degli interventi già eseguiti come: pavimentazioni autobloccanti, parcheggi, illuminazione pubblica, spartitraffico, etc. I lavori eseguiti negli ultimi mesi hanno previsto anche una generale pulizia dell'area in prossimità dei fabbricati esistenti. Il traffico veicolare non è particolarmente intenso ed è limitato ai mezzi prevalentemente pesanti, diretti o in uscita dai capannoni che sono attivi nella zona. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la frazione di Pallerone ospita un ufficio postale, una chiesa, alcune piccole attività commerciali, di ristorazione e bar. Nella vicina Aulla è possibile trovare anche scuole elementari, medie e superiori. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito a inizio mese di Settembre la CTU ha riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che dovrebbero comportare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non offre alcun servizio.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non offre alcun servizio. Sono stati realizzati alcuni lavori relativi ad opere di urbanizzazione ma, da quanto verificato dalla CTU, si tratta in gran parte di predisposizioni. È stata realizzata l'illuminazione della viabilità comunale che attraversa l'area a cui appartengono tutti i lotti eseguiti. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito dalla sottoscritta ad inizio del mese di Settembre è stato riscontrato che il Comune di Aulla a nuovamente dato inizio ai lavori che, a fine Dicembre, hanno visto la realizzazione di asfaltatura di due strade di penetrazione nella porzione di compendio dove sono ubicati i fabbricati non demoliti e da recuperare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** L'area ex militare Palveriera di Pallerone è ubicata nelle immediate vicinanze della località di Pallerone (meno di un kilometro) e a circa 2,5 km da Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Lunigiana offre la possibilità di conoscere diversi paesaggi: fiumi, laghi, boschi e monti arricchiscono e rendono suggestivi i paesaggi lunigianesi.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni. Sono numerosi gli itinerari che consentono di scoprire castelli, borghi medioevali e pievi. La vicina frazione di Pallerone, ad esempio, è un borgo medioevale che conserva ancora tracce quattrocentesche come la porta che introduce al Verdentro. Anche la cappella Malaspina si è salvata; oggi è chiesa parrocchiale dedicata a San'Antonio, ma in origine era intitolata a San Tommaso di Canterbury ed è decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (a 100 mt. Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (Aulla, Fivizzano, Garesco, Equi Terme, Passo Carpinelli) a circa 100 mt di distanza.

### 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:*

**Annotazione a ipoteca Rp.3551 RG.15484**

A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 18/03/2011 ai nn. 2346/1879; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 07/04/2011 ai nn. 2980/404.

La Sez.D riporta: *"In deroga al citato contratto le parti convengono di riposizionare l'operazione di mutuo in un ulteriore periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi, a decorrere dal giorno 19 (diciannove) Dicembre 2011 (duemiladodici). Pertanto gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria mediante ulteriori n°4 (quattro) rate trimestrali di cui la prima scadente il giorno 19(diciannove) marzo 2012 (duemiladodici) e l'ultima il giorno 19 (diciannove) Dicembre 2019 (duemiladiciannove). Le parti convengono che il tasso di interesse da applicare alle quote mutuo nel periodo di ammortamento sarà variabile. In particolare il tasso di interesse sarà pari a : tasso nominale annuo "EURIBOR" (Euro Interbank Offered Rate) a 3 (tre) mesi media percentuale mese precedente /media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa centrale, dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR - EURIBOR Panel Steering Committee, pubblicata di norma su "il sole 24 ore" nella colonna 365 (trecentosessantacinque), il cui valore è attualmente pari al 1,1090% (una virgola milienovanta per cento), aumentato di una quota fissa pari a punti: -2,7500% (due virgola settemilacinquecento per cento). Il tasso EURIBOR viene aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il LIBOR 3 (tre) mesi, riferito all'euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione da quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Gli importi dovuti a titolo di interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessantagiorni) e di un mese di 30 (trenta) giorni (360/360). In mancanza di tutti i dati si utilizzerà il tasso applicato nel mese precedente. La Banca si riserva la facoltà, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2847 e seguenti C.C., di richiedere la rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza dei venti anni dalla data della prima iscrizione. Le spese necessarie saranno a carico della parte mutuataria, eredi o averti causa. La parte mutuataria dà atto che le modifiche di cui sopra non importano ad alcun titolo novazione del rapporto ai sensi dell'articolo 1231 C.C. oltre che per espressa volontà delle parti, inoltre le parti stesse confermano, per quanto occorrer possa, ai sensi dell'art.1232 C.C. l'ipoteca come in premessa."*

**Convenzione Edilizia**

A rogito di Notaio Luigi Consoli in data 22/04/2002 ai nn. 8457; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 ai nn. 12098/8312

La Sez.D riporta: *"La [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [redacted] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [redacted] che trasferirà tale*



maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art. 6 (sei). La [redacted] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 1) (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n.374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [redacted] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [redacted] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [redacted] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [redacted] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento.

#### Convenzione Edilizia (Integrazione)

A rogito di Notaio Luigi Corsoli in data 03/11/2003 al nn. 10422; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 26/11/2003 al nn. 12099/8313.

La Sez.D riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucia di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [redacted] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

## 42. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

### 42.1. Iscrizioni:

#### Ipoteca volontario annotata

A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5200000.00; Importo capitale: € 2600000.00; A rogito di Donnini Giovanni Francesco Maria in data 19/12/2007 ai nn. 27806/4514; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15484/3551.

**Note:** La Sez.D riporta la descrizione delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. Si allega



Nota di Iscrizione

#### **Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo: Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 99.840,00; A rogito di Tribunale della Spezia in data 25/01/2010 ai nn. 61/2010; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 10/03/2010 ai nn. 2299/414

**Note:** La Sez.D riporta: "La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal tribunale della Spezia in data 25 Gennaio 2010. L'importo indicato nel quadro "A" comprensivo di capitale, spese di recupero, interessi nella misura prevista dall'art.5 D. Lgs.231/2002, come da decreto dell'Ill.mo Giudice adito. Il richiedente dichiara di aver controllato i dati anagrafici dei soggetti e di manlevare il Conservatore da qualsivoglia responsabilità in merito."

#### **Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo: Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 20.000,00; A rogito di Tribunale di Arezzo Sez. distaccata di Monteverchi in data 28/02/2011 ai nn. 81; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 06/07/2012 ai nn. 5593/662

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Fallimento della [REDACTED] Derivante da: — ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 29/06/2017 ai nn. 1923 iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 25/07/2017 ai nn. 6647/4771

La Sez.D riporta: "Quadro A: il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 415.397,64 oltre accessori. Quadro C: il Curatore, Dott. Marco Sacconi, del fallimento della [REDACTED] SPA, rappresentato e difeso dall'Avv. Elena Ricci Armani, elegge domicilio in Pontremoli presso lo studio dell'Avv. Roberto Magnavacca in via Pirandello n°22."

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamenti della documentazione ipocatastale in atti

**Annotazione a Ipoteca RP.3551 RG.14584** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di Notaio Garzia Giorgio in data 07/08/2009 ai nn. 143490/10002; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 31/08/2009 ai nn. 8998/1288.

La Sez.D riporta: "Gli immobili di cui al quadro B della presente nota erano già censiti al N.C.T di Aulla - Foglio di mappa 24, mappali 1778 mq 8126 ente urbano e 1779 ente urbano mq 7555; 1780 mq 40 e 1781 mq 160; 1775 ente urbano mq 10027."

**Annotazione ad Ipoteca RP.3551 RG.15484** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di Notaio Steidl Francesco in data 18/11/2015 ai nn. 72892/21559; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 02/12/2015 ai nn. 10141/1351.

La Sez.D riporta: "Premesso

- che con atto di costituzione di pegno del 19 Dicembre 2007 n°8163, la [REDACTED] SPA, con socio in liquidazione con sede a Pontassieve, viale Hanot n°16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] costituita in pegno a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno di Lodi, individuata in Banca Aletti SPA., per l'incarico di gestione n° BY00853320 del patrimonio mobiliare di sua proprietà conferito lo stesso giorno e denominato "GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320 di euro 600.000,00" - parzialmente svincolato in data 22 Settembre 2009 per l'importo di 200.000,00 - a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal mutuo fondiario di 2600.000,00 contratto dalla [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Francesco Donini di Fucecchio del 19 Dicembre 2007, REP.27806;
- che a garanzia della restituzione del capitale mutuatorio e degli accessori, veniva iscritta





ipoteca volontaria all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg.Part., per il valore di 5.200.000,00.

- che a seguito del mancato pagamento di alcune rate trimestrali scadute, in data 17 Gennaio 2013 il Banco Popolare Società Cooperativa (che nelle more aveva incorporato la mutante Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno SPA) dichiarava risolto il contratto di mutuo;
- che il Tribunale di Firenze con sentenza n°128/13 del 17 maggio 2013 (n°124/13 RF) dichiarava il fallimento di [REDACTED];
- che con istanza ex art.53 LF. presentata il 28 Ottobre 2013 al Giudice Delegato del fallimento della [REDACTED] il Banco Popolare Società Cooperativa chiedeva l'autorizzazione a realizzare i crediti costituiti in pegno, chiedendo altresì di fissare i tempi e le modalità della vendita secondo quanto previsto all'art.107 LF;
- che il Giudice Delegato al fallimento [REDACTED] Dott.ssa Isabella Mariani con provvedimento del 14/07/2014, depositata in cancelleria il 15/07/2014, che si allega al presente atto sotto la lettera "A":

1. Autorizzava il Banco Popolare, ai sensi dell'art.53, secondo comma, LF., a vendere i diritti di credito o di restituzione conferiti nella gestione patrimoniale oggetto di pegno, delegando la stessa Banca al compimento delle operazioni di vendita, autorizzandola altresì a trattenere il prezzo ricavato dalla vendita a parziale estinzione del credito garantito;

2. Subordinava le predette autorizzazioni al rilascio da parte del Banco Popolare di una Dichiarazione di consenso, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, alla surrogazione del fallimento nei propri diritti ed in particolare nell'ipoteca volontaria iscritta all'agenzia del territorio di Massa Carrara il 28.12.2007 n°3551 Reg.Part., ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ. in proporzione nei limiti dell'importo realizzato;

- che con il presente atto il Banco Popolare Società Cooperativa intende dare esecuzione al richiamato provvedimento del Giudice Delegato. Tutto ciò premesso il Banco Popolare Società Cooperativa ha dichiarato

1. di avere ricavato dalla vendita del patrimonio mobiliare conferito nella gestione patrimoniale GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320, costituita in pegno con atto del 19 Dicembre 2007, l'importo di 414712,49, come da certificazione che esibisce e che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";

3. di essere stato autorizzato, in virtù del provvedimento del G.D. citato nella premessa, a trattenere la somma di 414712,49 realizzata dalla predetta vendita, a parziale estinzione del proprio maggior reddito nei confronti della [REDACTED] di cui dal mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di 2.600.000,00 in linea capitale, stipulato il 19 Dicembre 2007, Rep. 27806, racc.4514;

4. di trattenere il medesimo importo di 414712,49 a tacitazione del proprio diritto di pegno sopra precisato;

5. di surrogare il fallimento della [REDACTED] con socio unico in liquidazione, con sede a Pontassieve, viale Hansi n°16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] in persona del curatore Dott. Marco Sacconi, ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ., nei diritti, nelle azioni e nell'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., in proporzione e nei limiti dell'importo realizzata, autorizzando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari ad effettuare l'annotazione di surroga a margine della suddetta iscrizione ed esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo."

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: NO - Attualmente il terreno è incolto e con arbusti, alberi e vegetazione spontanea. La viabilità realizzata non raggiunge il mappale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno proprietario/ ante ventennio fino al 07/02/2003.

**Titolare/Proprietario:** Comune di Aulla, C.F. 81003750452, con sede ad Aulla dal 07/02/2003 al 03/11/2003

In forza di atto di compravendita - a rogito di Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno, in data 07/02/2003, ai nn. 36; trascritto a Massa Carrara, in data 16/04/2003, ai nn. 4178/3002.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ CF 01022150450, con sede ad Aulla dal 03/11/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notai Consoli Lucio, in data 03/11/2003, ai nn. 10422; trascritto a Massa Carrara, in data 26/11/2003, ai nn. 12099/8313.

**Note:** La Sez. D riporta: "La ██████████ eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con Delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. Società ██████████ e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla ██████████. Che trasferita tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono, il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo articolo 6 (sei). La ██████████ si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo, il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al Docup 200/2006. In tale caso, la ██████████ SRI" per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non provocare squilibri di mercato, alla scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rimborsata secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La ██████████ cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo 7 (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese cessionarie faranno realizzazione alla ██████████ in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forma del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della Società



██████████ *Relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento.*

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Note:** La CTU ha visionato la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistico (Edilizia Privata) in essa erano incluse alcune lettere relative alla comunicazione:

- di inizio lavori,
- del nominativo del Direttore dei Lavori,
- del nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori,
- delle dimissioni del DL e del CSE.

In esse si fa sempre esplicito riferimento al Permesso di Costruire n°57 del 27 settembre 2006 (erroneamente nella lettera di dimissioni viene indicata l'anno 2008, ma da una verifica eseguita non esiste un PdC n°57 del 27/09/2008) e all' "esecuzione dei lavori di urbanizzazione compendio noto come ex-Polverificio" loc. Pallerone via Turati comune di Aulla (MS) distinto al catasto al Fig 24 Mapp. 879-1679-1682-1683-880-1728-1729-1677-1730-1731-1606". L'inizio lavori è stato datato per il 18.10.2007 indicando schematicamente le opere previste ovvero: "demolizione selettiva delle strutture metalliche ed avvio a smaltimento, demolizione selettiva degli infissi in legno degli edifici ed avvio a smaltimento e demolizione delle strutture civili soprassuolo". La CTU ha quindi fatto richiesta di accesso agli atti in data 03/08/2018. In data 03/09/2018 è stato possibile visionare la pratica che però è risultata essere relativa ad un'altro intervento (una variante stradale) da eseguirsi a poca distanza dal compendio della ██████████. Non avendo, nella documentazione visionata, rintracciato nessun altro riferimento a Permessi di Costruire o qualsivoglia pratica che potesse offrire un appiglio per un'ulteriore ricerca la CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda nello specifico il fabbricato costituente il lotto 1 si ritiene però che non siano stati eseguiti interventi su di esso ma non è possibile, allo stato delle attuali conoscenze della CTU, affermare la conformità alla pratica edilizia che si ritiene sia stata presentata al momento dell'esecuzione delle numerose demolizioni eseguite nel compendio.

### 7.1 Conformità edilizia

**Note generali sulla conformità:** La CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Aulla il 23/04/2018 facendo formale richiesta di tutta la documentazione relativa all'ex-Polverificio di Pallerone ma sono stati recuperati solo parte dei documenti (come si evince dalla risposta ricevuta in data 23/05/2018): in quella sede non erano presenti né le tavole grafiche né le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. Le ricerche della CTU sono proseguite facendo richiesta presso l'Ufficio Lavori Pubblici della Provincia di Massa Carrara. Dopo un incontro con i tecnici della Provincia la CTU ha ricevuto via mail, il 22/06/2018, una comunicazione ufficiale che la informava che "presso la scrivente Amministrazione non è disponibile alcun documento, atteso che gli atti presumibilmente riferibili alla richiesta di accesso formulata sono stati acquisiti con Verbale delle operazioni e delle attività di PG svolte dal NOE Carabinieri di Firenze e Nucleo Investigativo di Massa in data 20.10.2016 presso la sede della Provincia di Massa-Carrara, come da citato verbale agli atti della Provincia." A seguito di questa comunicazione la CTU ha richiesto, in data 19/06/2018, presso la Procura di Massa Carrara di poter visionare i documenti prelevati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Massa Carrara. In data 09/07/2018 la sottoscritta ha visionato e fotocopiato la documentazione richiesta comprendente:

- Deliberazione C.C. N°94 del 29/12/2001
- Deliberazione C.C. N°18 del 26/02/1999
- Relazione Piano Particolareggiato Area D Produttiva Ex Militare
- Piano particellare di esproprio e perizia di stima del 01/07/1998
- Tavola 1, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Inquadramento Urbanistico territoriale;
- Tavola 2, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Piano quotato e rilievo;
- Tavola 3, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planimetria generale e superfici;



• Tavola 4, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planivolumetrica.

Nel proseguo delle operazioni peritali la CTU ha verificato gli atti relativi alla Convenzione Edilizia e registrati alla Conservatoria di Massa Carrara e ha potuto verificare che la Tav.3 allegata al titolo è differente rispetto a quella recuperata presso la Procura. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26/02/1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29/12/2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Il nuovo Piano prevede "una diminuzione degli insediamenti rispetto alle previsioni originarie derivanti da una rivalutazione sulla base delle indicazioni della Soprintendenza di Pisa per mantenere dove è possibile la tipologia edilizia produttiva di inizio secolo ancora in buona stato". Allegato alla Delibera n°94 è stato trovato un elenco di 8 articoli che forniscono alcune sintomatiche indicazioni relativamente alle possibilità edificatorie degli isolati. Si ritiene che il documento recuperato sia solo una bozza, poiché allegato all'atto della Convenzione Edilizia è presente la tavola 3 "Planimetria generale e superfici" in cui oltre alla restituzione grafica complessiva dell'intero comparto è riportato anche lo schema in cui sono state indicate le superfici, le altezze massime e le distanze dai confini. Si riporta testualmente quanto allegato alla delibera n°94, ricordando però di procedere a opportuna verifica presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla dove, nonostante le ricerche eseguite, la CTU, non ha trovato la documentazione completa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto. Nella documentazione recuperata si prevede che:

1. siano ammesse le attività produttive industriali, artigianali, di servizio all'impresa, di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio;
2. siano consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché direttamente o funzionalmente collegate alle attività dell'inserimento;
3. che le industrie insalubri comprese nella prima classe dell'art. 216 del T.U. legge Sanitaria 27.07.1934 n°1265 siano consentite a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti più idonei per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro ed evitare la dispersione nell'ambiente degli agenti inquinanti;
4. siano ammessi locali di residenza del custode per una superficie utile netta non superiore ai 95 m quadrati.

L'unità di intervento territoriale in cui si articola il piano è il Comparto. L'isolato rappresenta una unità funzionale del comparto; il comparto è suddiviso in isolati indicati nella planimetria con le lettere A, B, C.

Il mappale non fa parte delle aree pianificate.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Aulla (MS) CAP. 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14/12/2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21/10/2009 di cui all'art.26 della LR n°1/2005 e sm. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14/03/2009.
Zona omogenea:	Il mappale VA6 - Aree per Verde Naturale ed Attrezzate ATTUATE
Norme tecniche di attuazione:	La normativa relativa alla zona è prevista all'art. 79 delle Norme di Attuazione.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia e successiva integrazione.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia stipulata in data 22/04/2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26/11/2003 e successiva integrazione firmata in data 03/11/2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26/11/2003
Obblighi derivanti:	La Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato

dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [REDACTED] è tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374 assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scorporo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG.12099 RP.8313 relativa alla Convenzione Edilizia riparte: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero, 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Palerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle



	opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. Lo [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

**Note generali sulla conformità: Il CDU riporta testualmente:** "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovalumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottata in data 14/12/1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Des. M" PRODUTTIVE EX. MILITARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planovalumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle indicazioni generali fornite dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3". **Da quanto sopra premesso ne consegue che "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvato". I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto sono:**

1. Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004 art.142 (lett. g. Territori coperti da foreste e da boschi)
2. Vincolo idrogeologico (Regio Decreto 3267/1923).

Questi vincoli sono verificabili attraverso il sito della Regione Toscana. La CTU ha graficamente sovrapposto il fotogrammetrico del comparto con le immagini recuperate nel sito.

Descrizione: di cui al punto Terreno fg24 mapp.1683

Il 14/07/1917 si costituiva a Torino la Società Italiana Esplosivi e Munizioni (SIEM), espressamente per la costruzione e l'esercizio di uno stabilimento per la fabbricazione della solenite, da edificarsi in località Pullerone nel comune di Aulla. Lo stabilimento avrebbe dovuto essere suddiviso in due gruppi di fabbricati:

1. laboratori e officine sussidiarie, all'interno dei quali non si trattavano materie esplosive,
  2. reparti destinati alla fabbricazione dei prodotti esplosivi e della solenite.
- Questo secondo gruppo avrebbe dovuto a sua volta essere diviso in tre sottogruppi distinti:
- a. fabbricati destinati alla lavorazione della nitroglicerina,
  - b. edifici in cui preparare la nitrocellulosa.

DOT.TESA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-73@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F

c. laboratori per la preparazione e la finitura della solenite;

Secondo le intenzioni degli imprenditori dovevano essere portate a termine dapprima le officine sussidiarie e quelle per la finitura e la preparazione della solenite e successivamente le altre officine per la produzione diretta della solenite stessa così da garantire allo stabilimento di funzionare autonomamente. In data 25.02.1918 la società Italiana Esplosivi e Munizioni presentava regolare denuncia di esercizio a fronte di una serie di abusi iniziati a spese degli abitanti di Pallerone già negli ultimi mesi del 1917. Probabilmente i tempi di esecuzione dei lavori furono rispettati perché già il 14.10.1918 la Prefettura di Massa Carrara concedeva, alla SIEM, la licenza per iniziare la lavorazione nei fabbricati edificati dallo stabilimento di Pallerone. Si affermava anche che si sarebbe autorizzato il funzionamento dell'altra parte dello stabilimento dopo una nuova perizia. Terminata la guerra iniziò un periodo di generale ristagno di ogni attività produttiva e la crisi si fece sentire in misura maggiore in tutte le industrie chimiche strettamente dipendenti dalle commesse statali. Lo stabilimento di Pallerone non subì tuttavia alcuna riconversione: rimase inattivo a livello produttivo ma continuò a funzionare come deposito di esplosivi. L'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale, nel 1940, diede sicuramente una nuova spinta a tutti gli stabilimenti impegnati nella fabbricazione di materiale bellico e anche se con ritardo, fu deciso l'aumento della capacità produttiva degli esplosivi da lancio presso le ditte BPD, NOBEL, SGEM e SIRI.

Nell'ambito di questo programma si pensò di edificare, nello stabilimento di Pallerone, il reparto di nitrificazione, così da realizzare all'interno della fabbrica l'intero ciclo produttivo. Ma gli impianti non furono ultimati in tempo utile, dal momento che per tutta la durata del conflitto le gallette per la solenite continuarono a provenire dal vicino stabilimento di Bocardo di proprietà della stessa società.

Nel 1955 fu decisa la ricostruzione dello stabilimento, dal momento che nel periodo bellico l'impianto era stato parzialmente distrutto. Sotto la direzione del Genio Militare la struttura fu nuovamente ideata come impianto per la fabbricazione della balistite, per quanto già durante la II Guerra Mondiale i vari eserciti avevano cercato di sostituirlo essendo un esplosivo che deteriorava in breve tempo le bocche da fuoco. Il bene fu poi acquisito tra i beni dello Stato a seguito di atto di permuta con altri beni della ditta proprietaria il 05.07.1956.

Nel 1966 i lavori di ricostruzione erano terminati e dal momento che lo stato non aveva interesse all'utilizzazione dello stabilimento, tutta l'area fu appaltata alla BPD (Società Bombrini Parodi Delfino) che vi impiantò la lavorazione manifatturiera delle polveri. Nel 1977 il Ministero della Difesa decise la smilitarizzazione dell'area che passò sotto competenza del demanio civile, con la clausola di affittarlo possibilmente a ditte operanti nel campo degli esplosivi. Nel 1985 fu rilevato dal consorzio OTO-SNIA-BPD con lo scopo di dare inizio alla lavorazione dei Missili guidati MILAN (Missile Infanterie Leggere Antichiari) su progetto dell'Aerospaziale francese. La produzione era incentrata sull'assemblatura di razzi e la manifatturiera di cariche per obici.

L'opificio fu definitivamente chiuso nei primi anni '90 e dismesso come bene patrimoniale e rimase così esposto a quel processo di degrado e ad una serie di atti di vandalismo che hanno prodotto un pessimo stato di conservazione rilevabile tutt'oggi nei fabbricati non demoliti. Nel 1998 il Comune di Aulla ha fatto richiesta per acquisirne la proprietà. Con Delibera n°18 del 26.02.1999 il Consiglio Comunale di Aulla ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del compendio immobiliare ex Militare di Pallerone e approvato poi con Delibera n°72 del 30.09.1999. Il progetto prevede la sistemazione dell'area in lotti trasformandola e qualificandola per ospitare attività industriali e artigianali. È stata fissata la quota di area da destinarsi a verde, a parcheggi e a superficie coperta. La prima fase, ad oggi anche l'unica parzialmente eseguita, ha comportato la demolizione di numerosi edifici, sebbene la planimetria catastale riporti ancora questi volumi, e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'obiettivo era quello di rendere l'area accessibile da un punto di vista funzionale e minimizzare l'impatto sul sistema ambientale territoriale. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una serie di interventi volti alla realizzazione di:

1. viabilità principale e secondaria,
2. aree da destinare a parcheggio,
3. realizzazione di rete di drenaggio delle acque,
4. realizzazione di sede stradale completa di marciapiedi e spartitraffico,
5. impianto di dissolcazione delle acque scolanti dai parcheggi;
6. rete di fognatura nera;
7. cabina idrica,
8. rete acqua ad uso potabile;
9. rete dell'acqua industriale (con presa da pozzo e serbatoio di riserva);
10. rete dell'acqua ad uso antincendio (con presa da pozzo e serbatoio di riserva);
11. rete elettrica e relative cabine MT/BT
12. rete di illuminazione
13. impianto di depurazione.

Il 09.06.2003 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana ha deliberato (prot.10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla):

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: FRA.SARA-10@UBSDI.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



"Art.1 Si autorizza, ai sensi dell'art.10 del citato DPR. 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Massa Carrara, Comune di Aulla, località Pallerone, segnato in Catasto al foglio n°24 part.879 per intero attualmente identificata con i subb.1,2i, part.880 per intero attualmente identificata con il sub.2) e part.1506 in parte, il tutto come identificato e perimetrato in rosso nella planimetria catastale, prescrivendo quanto segue:

1. I progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sulle unità immobiliari, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, ai sensi del D.Lgs. 490/99. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle norme tecniche di attuazione previste per il comparto A del Piano Particolareggiato allegato alla richiesta di alienazione.

2. Le unità immobiliari non dovranno essere destinate ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara.

3. Sia mantenuta o, su proposta del detentore e previo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, migliorata l'attuale fruizione pubblica dei beni.

4. Entro tre anni dovrà essere completata la deindustrializzazione dell'area comprensiva della relativa bonifica e dello smaltimento dei materiali tossici e nocivi presenti.

5. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del DPR n.283/200, la clausola risolutiva espressa ex art.1456 C.C. E la clausola penale ex art.1382.C.C. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso."

Il sito nel suo insieme essendo area industriale dismessa è potenzialmente inquinato, a tale scopo sono state condotte delle campagne di verifiche in diversi periodi. La prima a scopo conoscitivo è stata condotta mediante l'esecuzione di n°6 sondaggi distribuiti sull'area in modo da avere una valutazione generale delle problematiche ambientali. Sono stati prelevati campioni a varie quote di profondità per poter valutare eventuali fenomeni di inquinamento negli orizzonti più superficiali di terreno e la loro propagazione in senso verticale. È stata eseguita una ricerca anche mediante il prelievo di campioni su muratura in virtù delle lavorazioni eseguite all'interno dei fabbricati. Sono stati valutati i parametri relativi a Cromo tot., Nichel, Piombo, Zinco, Bario, Antimonio e Vanadio. Nella Determinazione n. DD/8662/2008 del 08.08.2008 della Provincia di Massa Carrara [REDACTED] DPGR 14/R del 25.02.2004 art.59 comma 2 - Esclusione del lotto a ex Polverificio militare di Pallerone (comune di Aulla) dal progetto di bonifica, viene ricostruita la storia relativa alle verifiche ambientali dell'intero sito:

1. La [REDACTED] con nota A/R del 24.10.06, acquisita al protocollo di questa Provincia al n°39852 del 26.10.06 ha comunicato di aver svolto, ai fini della riconversione industriale del sito, una campagna preliminare di indagini ambientali presso l'ex polverificio militare di Pallerone, nel Comune di Aulla, il cui esito ha mostrato una modesta contaminazione da nichel;

2. Il Comune di Aulla con nota fax n°799 del 15.01.07 ha avviato il procedimento di cui all'art.242 del D. Lgs.152/06 e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 30/06, convocando una Conferenza dei Servizi svoltasi il 25.01.07;

3. La Conferenza dei Servizi, vista l'estensione del sito dell'ex polverificio militare, ha richiesto alla [REDACTED] di integrare le indagini svolte con ulteriori 14 sondaggi, prelievo di campioni di terreno e folla e la ricerca del parametro arsenico. I nuovi sondaggi richiesti sono stati indicati su apposita planimetria allegata al verbale della Conferenza escludendo l'area dell'ex Cincillà, posta da tempo sotto sequestro e oggetto di procedimento di bonifica separato;

4. Le attività di investigazione hanno avuto inizio il 05.03.2007 come comunicato dalla [REDACTED] con nota del 09.02.2007 (ns prot.4831 del 13.02.2007) e si sono svolte sotto supervisione dei tecnici del Dipartimento ARPAT di Massa Carrara;

5. Durante le attività di controllo i tecnici di ARPAT hanno rilevato che nei pressi di una vecchia cisterna si è verificato uno sversamento sul terreno di gasolio ed hanno segnalato la presenza di diverse tipologie di rifiuti abbandonati all'interno dell'ex polverificio (nota ARPAT n°2189 del 15.05.07 acquisita al nostro protocollo al n°15787 del 16.05.07);

6. Con nota prot. N°16918 del 29.05.07 questa Provincia ha richiesto alla [REDACTED] di integrare l'attività di investigazione con la mappatura, classificazione e avvio a smaltimento dei rifiuti segnalati da ARPAT nonché di approfondire le indagini e bonificare l'area interessata dallo sversamento di gasolio;

7. Il 06.06.08 personale tecnico di questa Provincia e di ARPAT ha effettuato un sopralluogo congiunto presso l'ex polverificio militare dai cui esiti sono state reiterate le richieste di intervento sull'allontanamento dei rifiuti e la messa in sicurezza dell'area interessata dallo sversamento di gasolio (verbale trasmesso ai soggetti interessati con nota n°33250 del 19.01.07);

8. La [REDACTED] ha inviato un rapporto finale sulle indagini e sulle attività di messa in sicurezza svolte

DOT.TESSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E MAIL: TESSA.SARA-YO@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F





l'acquisto al protocollo al n°32480 del 12.10.07);

8. la Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Aulla, nella seduta del 20.11.07, ha preso atto delle operazioni svolte dalla [redacted] Inoltre ha deliberato che per le aree prive di contaminazione sarà emessa apposita certificazione dalla Provincia di Massa Carrara (acquisite le analisi di validazione di ARPAT) con l'esclusione della zona interessata dallo sversamento di gasolio e per quelle aree per cui sono ancora in corso le analisi per la ricerca dell'amianto;

9. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti (nota n°5471 del 19.12.07 acquisita al nostro protocollo al n°39871 del 27.12.07) sospendendo però il parere in attesa di un chiarimento, richiesto al Ministero dell'Ambiente e all'Istituto Superiore di Sanità, sulla concentrazione di bario nel terreno, metallo non normato dal D. Lgs.152/06;

10. [redacted] ha presentato una richiesta di suddivisione del sito dell'ex polverificio in cinque lotti richiedendo l'attestazione di non procedere a bonifica per quei lotti già investigati e non contaminati (acquisto al n°1450 di protocollo del 18.01.08). Ha precisato inoltre che per il parametro bario esiste il limite di concentrazione per terreni ad uso agricolo nell'allegato B del DPGR Toscana 14/r del 25.02.04 e che i valori riscontrati nei sondaggi effettuati sono inferiori a tale limite;

11. a seguito di nostra richiesta prot. 2538 del 30.01.08, ARPAT ha inviato il proprio parere sulla richiesta avanzata dalla [redacted] (fax n°12933 del 12.02.08 acquisita al protocollo di Settore al n°481 del 13.02.08);

12. il lotto D è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8538 del 18.02.08;

13. il lotto E è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8644 del 23.07.08;

14. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti nel lotto A (nota n°61263 del 16.07.08 acquisita al nostro protocollo al n°20878 del 21.07.08);

A seguito inoltre di quanto espresso da ARPAT con la nota n°61263 del 16.07.2008 ("considerata l'area molto circoscritta del ritrovamento e visto che nelle rimanenti aree dello scavo non è stata accertata la presenza di ulteriori materiali in fibrocemento, si è ritenuto opportuno sospendere le indagini e non procedere ad ulteriori sondaggi. Pertanto (...) il lotto A sopra citato non necessita di ulteriori interventi di bonifica e possa essere quindi rilasciato agli usi legittimi") la Provincia ha determinato:

A. di escludere il lotto A del sito ex polverificio militare di Pallerone dal progetto di bonifica restituendolo agli usi legittimi previsti dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

B. di restituire agli usi legittimi il lotto C solo dopo esito favorevole delle verifiche analitiche in corso al momento della determina e comunque solo a seguito di parere positivo da parte di ARPAT;

C. di prescrivere che qualora durante i lavori e l'effettuazione di scavi per la reindustrializzazione dell'ex polverificio militare "si rinvenissero materiali sospetti, rifiuti, evidenze olfattive e visive di contaminazione dei terreni e/o della acque" dovrà esserne data immediata comunicazione a Provincia, Comune di Aulla, ARPAT, e ASL. Dovranno inoltre essere eseguiti accertamenti diretti al fine di definire con dettaglio l'estensione spaziale e areale della contaminazione con il corretto smaltimento dei rifiuti giacenti;

D. di incaricare ARPAT di Massa Carrara di effettuare i controlli di competenza;

Il sito in precedenza era stato suddiviso in 5 lotti come si evince anche dalla Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18.02.08 della Provincia di Massa Carrara:

1. LOTTO A: corrispondente all'area intorno ai fabbricati numerati in pianta come 95, 96 e 97 ("comprendente il sondaggio C12 dove è stato rinvenuto materiale contenente amianto alla profondità di 1,5 metri da piano di campagna");

2. LOTTO B: posta nella porzione nord-ovest dell'area dove sono ubicati i fabbricati 14 e 12 della planimetria generale ("da tempo sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria e oggetto di procedimento di bonifica a se stante");

3. LOTTO C: relativo all'area intorno agli edifici 18, 19 e 16 ("l'area interessata dallo sversamento di gasolio presso la cisterna e l'impianto di pompaggio");

4. LOTTO D: una vasta area posta nella porzione sud-est del compendio ("nel quale sono state completate le indagini compresa la bonifica da amianto sul suolo e sottosuolo");

5. LOTTO E: l'area a nord-est dell'intera superficie inclusa nel piano particolareggiato nel quale sono in corso di completamento le analisi per la ricerca di amianto;

Durante il sopralluogo eseguito in data 16.04.2018 sul posto era stato rinvenuto il cartello di Divieto di Accesso al compendio oggetto di esecuzione immobiliare per pericolo di dispersione fibre di amianto a seguito di Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 l'Ordina alla [redacted] con sede in Aulla via Nazionale 59, in qualità di proprietaria del compendio immobiliare ex Polverificio di Pallerone di provvedere;

1. entro e non oltre 5 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, al ripristino delle recinzioni ed alla completa chiusura della strada sterrata per inibire l'accesso sia a piedi che con veicoli al compendio;

2. entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, di procedere alla caratterizzazione delle lastre e, se confermato trattasi di manufatti in fibrocemento-amianto, valutazione dello stato di conservazione e, se necessario, rimozione e smaltimento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia, e

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E MAIL: PRA.SARA-15@GIBRIDO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANINI@UPARPEC.IT • P.A. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

quanto altro necessario per mettere in sicurezza i luoghi".

Ad oggi non risulta che sia stata eseguita alcun tipo di bonifica a seguito dell'Ordinanza emessa nel 2017.

Il mappale 1683 fa parte delle particelle coinvolte dai lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del compendio dell'ex Polveriera di Pallerone. I lavori eseguiti sono stati riferiti alla pratica P.d.C. N°57 del 27.09.2006 il cui inizio lavori è stato dato dall'allora Direttore dei Lavori, Arch. Tommaso Vanni, il 26.09.2007. La CTU ha visionato la documentazione relativa la Permesso di Costruire sopra indicato ed ha constatato che non riguarda un intervento da eseguire sul compendio ma bensì una variante stradale da realizzarsi poco distante dall'area dell'ex-polveriera. Non sono stati trovati altri documenti che riportino qualche riferimento a pratiche edilizie presentate relativamente a quest'area. Come ditta esecutrice delle opere fu nominata l'impresa [REDACTED] il 18.10.2007 è stato dato l'inizio delle demolizioni che hanno portato all'attuale configurazione del compendio e alla demolizione di molti degli edifici che facevano parte dei laboratori e dei capannoni dello stabilimento. Sono stati mantenuti in essere solo i fabbricati protetti dal vincolo della Soprintendenza. I lavori sono stati sospesi secondo i documenti trovati presso il Comune di Aulla ma firmati solo dalla Direzione Lavori e non protocollati dal Comune, una prima volta l'08.05.2008 e poi il 15.05.08, a cui, il 08.05.2009, hanno fatto seguito le dimissioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza. In tutte queste comunicazioni la pratica di riferimento è, erroneamente, la n°57 del 27.09.2006. Risulta che alcune delle opere di urbanizzazione siano state eseguite anche successivamente a tale data sotto le direttive di un altro direttore dei lavori ma non sono stati trovati documenti a riguardo. Durante un ulteriore sopralluogo nell'agosto 2018 la CTU ha incontrato, sul posto, alcuni tecnici del Comune di Aulla. A inizio Settembre è stato dato l'avvio ad alcuni lavori che, ad oggi (fine Dicembre), hanno visto l'asfaltatura di oltre due strade comunali e la pulizia delle aree limitrofe al cantiere.

Il mappale 1683 è ad andamento pianeggiante con forma geometrica irregolare. Non sono presenti alcun tipo di coltivazioni e la vegetazione presente è spontanea e non offre la possibilità di individuare una tipologia prevalente. Non esiste recinzione o individuazione dei confini con alcun elemento. La CTU ha visitato il sito e ha rilevato la presenza qua e là di piccoli cumuli di rifiuti abbandonati da soggetti vari all'interno del compendio. L'impossibilità di definire i confini precisi del mappale e l'estensione della particella impongono alla CTU di sottolineare che potrebbero essere presenti rifiuti all'interno del lotto che potrebbero non essere stati individuati dalla sottoscritta anche a causa della vegetazione che in alcuni punti non consente di ispezionare facilmente il terreno.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 8.395,00

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie: attualmente lo stato di abbandono del terreno non consente di individuare una piantumazione prevalente.

Sistemi irrigui: non presenti

Culture erbacee: spontanee

Culture arboree: spontanee

Stato di manutenzione generale: pessimo

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei fabbricati è stata definita in base ai documenti depositati presso il Comune di Aulla. Gran parte di tali documenti non sono né firmati da coloro che li hanno redatti né timbrati dal Comune di Aulla. La CTU infatti non ha eseguito un rilievo puntuale poiché la condizione imposta dall'Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 relativa alla condizione di inquinamento del compendio ha determinato una permanenza quanto più breve possibile durante i sopralluoghi. L'estensione dei mappali è stata stabilita in base alle visure catastali. Il valore attribuito a mq è stato determinato in base alla stima OMI relativa a fabbricati a destinazione d'uso terziaria che va da € 770,00 a € 1.150,00 ne deriva che il valore medio è pari a € 960,00. Considerando però lo stato di particolare degrado in cui si trovano tutti i fabbricati non demoliti e il tipo di intervento massiccio di ristrutturazione (circa €/mq 700,00) che dovrà essere intrapreso, la carenza delle opere di urbanizzazione e l'ubicazione del sito, si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari ad € 200,00 per i fabbricati. Come da prassi consolidata ai terreni di pertinenza degli edifici verrà attribuito un valore pari al 10% di quello stimato per l'edificata. Tale prezzo unitario si ritiene congruo anche per i terreni sui quali attualmente non sono presenti immobili ma che sono inseriti all'interno della pianificazione relativa al



Piano Particolareggiato ex- Polverificio di Pallerone. Si reputa invece di dover ridurre il valore a mq attribuito al mappale 1677, 1683 e 1682 in considerazione della estensione, della configurazione, della morfologia e della mancanza di pianificazione relativamente a queste aree che quindi sono assimilabili a terreni agricoli senza potenzialità edificatoria. Si ritiene congruo considerare un valore di 1,53 €/mq (Valori Agricoli medi della cittadina di Aulla anno 2015, tipologia bosca misto relativamente al mapp. 1677 vista la dimensione del mappale e la mancanza di viabilità mentre alle particelle 1683 e 1682 si ritiene di dover incrementare questo valore vista la diversa accessibilità al terreno (€/mq 5).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Mapp. 1683	sup lorda di pavimento	8395,00	1,00	8395,00
		8395,00		8395,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Adiacenze SS. n°63

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ---

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatorio dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Base militare "Marimuni" di Pallerone (Aulla);
- Ufficio tecnico di Comune di Aulla;
- 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 edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 770,00 €/mq di ad un massimo di 1150,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: La CTU ha richiesto informazioni, relativamente all'area a cui appartengono i beni eseguiti, anche ad ARPAT, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, Esercito Italiano base di Firenze.

### 8.3 Valutazione corpi:

DOT.TESSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: TESSA.SARA-ING@GMAIL.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.A. 01201840459 •  
C.F. MNNSRA73P56R023F

## Terreno fg.24 mapp.1683.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mapp.1683	8.395,00	€ 5,00	€ 41.975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.975,00
Valore Corpo			€ 41.975,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.975,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.975,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno fg.24 mapp.1683		8.395,00	€ 41.975,00	€ 41.975,00

## 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 disc. del G.E. ( min. 15% )

€ 6.296,25

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 41.975,00

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

€ 35.678,75

## Lotto: 004 - Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2

## La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

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 Aulla, Catasto, Conservatoria, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, ARPAT).

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

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: Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2.

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

## Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

## Eventuali comproprietari:

Nessuno

DOT.TESSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: TESSA.SARA-ING@GMAIL.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.A. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED] con sede in Aulla,

- foglio 24.
- particella 1677.
- subalterno 2.
- indirizzo via Filippa Turati snc.
- scala ---.
- interno ---.
- piano terra.
- comune Aulla.
- categoria Unità collabenti.
- classe ---.
- consistenza ---.
- superficie ---.
- rendita € ---.

**Derivante da:**

1. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072446 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 19974.1/2015)
2. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n. MS0072265, MS0072270, in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n. 19933.1/2015, 19936.1/2015)
3. DIVISIONE del 23.03.2009 prot. n. MS0032463 in atti dal 23.03.2009 DIVISIONE (n. 2112.1/2009)
4. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036189, MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n. 2923.1/2006, 2922.1/2006)
5. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 8070.1/2003)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
7. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
8. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
9. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n. 5860.1/1995)
10. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** ---

**Confini:** Il bene identificato a mappa 1677 sub.2 confina a nord-est con le part.963, 1007 e 1011, a est con la part.1089, 1136 e 1162, a sud-est e sud con il fg. 31 mappa 244, a sud-ovest con la part.1731, a ovest con il mappa.1814, 1776, a nord-ovest part.1777 e a nord con mappa.1683.

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Il lotto fa parte delle particelle coinvolte nelle opere di demolizione eseguite a partire dal 2007. Non è stato possibile verificare la presenza o meno dei 3 fabbricati ancora presenti in mappa. I documenti visionati dalla CTU presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Aulla includono tra i fabbricati da demolire quelli identificati ai n°92 e 91 dei grafici di rilievo degli edifici dell'ex Polverificio che sono due degli immobili riconoscibili in mappa catastale e appartenenti alla part.1677. Il mappale si presenta come una piccola collinetta rispetto alla piana dove si era sviluppato lo stabilimento e, attualmente, la rigogliosa vegetazione impedisce di verificare la presenza dei fabbricati ancora rappresentati nella mappa catastale. Secondo la documentazione, non timbrata però né da chi l'ha redatta né dal Comune di Aulla, i fabbricati dovrebbero già essere demoliti. Questo impone un aggiornamento della mappa catastale e dell'accatastamento della particella stessa.

**Regolarizzabili mediante:** Deposito nuova mappa e nuovo accatastamento.

**Descrizione delle opere da sanare:** Aggiornamento dell'accatastamento e della mappa catastale.

**Aggiornamento dell'accatastamento e della mappa catastale: € 1375,00**



Oneri Totali: € 1375,00

Note sulla conformità catastale: Attualmente il mappale è ancora classificato come unità collabente poiché nella mappa catastale figurano due piccolissimi fabbricati e un edificio più grande. Sul posto però non è stato possibile visionare gli immobili poiché attualmente l'area è un bosco difficilmente penetrabile e, nonostante due dei fabbricati dovrebbero essere in prossimità del confine del lotto, non sono stati individuati o a causa della vegetazione o perché già in avanzato stato di degrado o perché demoliti. La stima delle spese relative al deposito della pratica catastale sono state calcolate come di seguito: 950,00 € (onorario tecnico abilitato), 5% percentuale relativa alle spese previdenziali, 22% IVA e 159 € di spese.

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

I beni appartengono interamente alla [REDACTED]

## 2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Aulla a meno di un chilometro dalla località di Pallerone e a circa 2,5 Km da Aulla. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitata a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti. La zona, raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone, è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220.000 mq. All'interno del comparto vi è una viabilità principale che parte dalla strada statale e penetra all'interno dell'area e si configura come la spina dorsale del complesso di capannoni artigianali che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. A Settembre 2018 sono ripresi i lavori da parte del Comune di Aulla, sono state asfaltate (alla data di fine Dicembre 2018) due strade laterali che partono da questa viabilità e penetrano nella porzione di compendio dove sono collocati i fabbricati non demoliti e da recuperare. Con inizio lavori nel 2008 sono state eseguite numerose demolizioni di fabbricati facenti parte dell'ex polverificio militare. La planimetria catastale, non aggiornata, riporta ancora l'ubicazione degli edifici abbattuti. Il progetto del comparto prevede la sua trasformazione e riqualificazione al fine di ospitare attività industriali e artigianali. Attualmente le opere intraprese, principalmente all'interno delle aree di proprietà del Comune di Aulla, riguardano opere di urbanizzazione primaria. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU però è emerso che per quanto è stato possibile verificare, gran parte dell'intervento, ha visto la realizzazione solo delle predisposizioni relative agli impianti di fognatura, elettrici e idrici. Inoltre la scarsa manutenzione, dovuta all'abbandono dell'area avvenuta negli ultimi anni, ha comportato il deterioramento anche degli elementi degli interventi già eseguiti come: pavimentazioni autobloccanti, parcheggi, illuminazione pubblica, spartitraffico, etc. I lavori eseguiti negli ultimi mesi hanno previsto anche una generale pulizia dell'area in prossimità dei fabbricati esistenti. Il traffico veicolare non è particolarmente intenso ed è limitato ai mezzi, prevalentemente pesanti, diretti o in uscita dai capannoni che sono attivi nella zona. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la frazione di Pallerone ospita un ufficio postale, una chiesa, alcune piccole attività commerciali, di ristorazione e bar. Nella vicina Aulla è possibile trovare anche scuole elementari, medie e superiori. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito a inizio mese di Settembre la CTU ha riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che dovrebbero comportare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non offre alcun servizio.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non offre alcun servizio. Sono stati realizzati alcuni lavori relativi ad opere di urbanizzazione ma, da quanto verificato dalla CTU, si tratta in gran parte di predisposizioni. È stata realizzata l'illuminazione della viabilità comunale che attraversa l'area a cui appartengono tutti i lotti eseguiti. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito dalla sottoscritta ad inizio del mese di Settembre è stato riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che, a fine Dicembre, hanno visto la realizzazione di asfaltatura di due strade di penetrazione nella porzione di compendio dove sono ubicati i fabbricati non demoliti e da recuperare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** L'area ex militare Polveriera di Pallerone è ubicata nelle immediate vicinanze della località di Pallerone (meno di un chilometro) e a circa 2,5 km da Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Lunigiana offre la possibilità di conoscere diversi paesaggi: fiumi, laghi, boschi e monti



arricchiscono e rendono suggestivi i paesaggi lunigianesi.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni. Sono numerosi gli itinerari che consentono di scoprire castelli, borghi medioevali e pievi. La vicina frazione di Pallerone, ad esempio, è un borgo medioevale che conserva ancora tracce quattrocentesche come la porta che introduce al Verdentro. Anche la cappella Malaspina si è salvata: oggi è chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine era intitolata a San Tommaso di Canterbury ed è decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi la 100 mt Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (Aulla, Fivizzano, Garasco, Equi Terme, Passo Carpinelli) a circa 100 mt di distanza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libera

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:

#### **Annotazione a ipoteca Rp.3551 RG.15484**

A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 18/03/2011 al nr. 2346/1879; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 07/04/2011 al nr. 2980/404.

La Sez.D riporta: "In deroga al citato contratto le parti convengono di riposizionare l'operazione di mutuo in un ulteriore periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi, a decorrere dal giorno 19 (diciannove) Dicembre 2011 (duemilafantici). Pertanto gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria mediante ulteriori n°4 (quattro) rate trimestrali di cui la prima scadente il giorno 19(diciannove) marzo 2012 (duemiladodici) e l'ultima il giorno 19 (diciannove) Dicembre 2012 (duemiladiciannove). Le parti convengono che il tasso di interesse da applicare alle quote mutuo nel periodo di ammortamento sarà variabile. In particolare il tasso di interesse sarà pari a : tasso nominale annuo "EURIBOR" (Euro Interbank Offered Rate) a 3 (tre) mesi media percentuale mese precedente (media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa centrale, dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR - EURIBOR Panel Steering Committee, pubblicato di norma su "il sole 24 ore" nella colonna 365 (trecentosessantacinque), il cui valore è attualmente pari al 1,1090% (una virgola milleanovanta per cento), aumentato di una quota fissa pari a punti -2,7500% (due virgola settemilacinquecento per cento). Il tasso EURIBOR viene aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il LIBOR 3 (tre) mesi, riferito all'euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione da quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Gli importi dovuti a titolo di interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni e di un mese di 30 (trenta) giorni (360/360). In

manca di tutti i dati si utilizzerà il tasso applicato nel mese precedente. La Banca si riserva la facoltà, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2847 e seguenti C.C., di richiedere la rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza dei venti anni dalla data della prima iscrizione. Le spese necessarie saranno a carico della parte mutuataria, eredi o aventi causa. La parte mutuataria dà atto che le modifiche di cui sopra non importano ad alcun titolo novazione del rapporto ai sensi dell'articolo 1231 C.C. oltre che per espressa volontà delle parti, inoltre le parti stesse confermano, per quanto occorrer possa, ai sensi dell'art.1232 C.C. l'ipoteca come in premessa."

#### Convenzione Edilizia

A rogito di Notaio Luigi Consoli in data 22/04/2002 ai nn. 8457; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 26/11/2003 ai nn. 12098/8312

La Sez.D riporta: "La [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [redacted] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti/eventuale differenza sarà sostenuta dalla [redacted] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). La [redacted] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 1) (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [redacted] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [redacted] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [redacted] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie; in forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [redacted] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

#### Convenzione Edilizia (Integrazione)

A rogito di Notaio Luigi Consoli in data 03/11/2003 ai nn. 10422; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 26/11/2003 ai nn. 12099/8313.

La Sez. D riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455





registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

## 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 di Lucca Pisa Livorno Spa; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5200000,00; Importo capitale: € 2600000,00; A rogito di Dianini Giovanni Francesco Maria in data 19/12/2007 ai nn. 27806/4514; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15484/3551.

**Note:** La Sez. D riporta la descrizione delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. Si allego Nata di Iscrizione

#### **Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 99.840,00; A rogito di Tribunale della Spezia in data 25/01/2010 ai nn. 61/2010; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 10/03/2010 ai nn. 2299/414.

**Note:** La Sez.D riporta: "La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal tribunale della Spezia in data 25 Gennaio 2010. L'importo indicato nel quadro "A" comprensivo di capitale, spese di recupero, interessi nella misura prevista dall'art.5 D. Lgs.231/2002, come da decreto dell'Illmo Giudice adito. Il richiedente dichiara di aver controllato i dati anagrafici dei soggetti e di manlevare il Conservatore da qualsivoglia responsabilità in merito."

#### **Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 20.000,00; A rogito di Tribunale di Arezzo Sez. distaccata di Monteverchi in data 28/02/2011 ai nn. 81; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 06/07/2012 ai nn. 5593/662

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Fallimento della [REDACTED] Derivante da: — ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 29/06/2017 ai nn. 1923 iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 25/07/2017 ai nn. 6647/4771.

La Sez.D riporta: "Quadro A- il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 415.397,64 oltre accessori. Quadro C- il Curatore, Dott. Marco Sacconi, del fallimento della [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Elena Ricci Armani, elegge domicilio in Pontremoli presso lo studio dell'Avv. Roberto Magnavacca in via Perandello n.22."

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

**Annotazione a Ipoteca RP.3551 RG.14584** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di Notaio Garzia Giorgio in data 07/08/2009 ai nn. 143490/10002; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 31/08/2009 ai nn. 8998/1288.



La Sez. D riporta: "Gli immobili di cui al quadro B della presente nota erano già censiti al N.C.T di Aulla - Foglio di mappa 24, mappali 1778 mq 8126 ente urbano e 1779 ente urbano mq 7555; 1780 mq 40 e 1781 mq 160; 1775 ente urbano mq 10027."

**Annotazione ad ipoteca RP.3551 RG.15484** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A rogito di Notaio Steidl Francesco in data 18/11/2015 al nn. 72892/21559; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 02/12/2015 al nn. 10141/1351.

La Sez.D riporta: *Premesso*

- che con atto di costituzione di pegno del 19 Dicembre 2007 n°8163, la ██████████ SPA, con socio in liquidazione con sede a Pontassieve, viale Hanoi n°16, codice fiscale e P.Iva ██████████ costituita in pegno a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno di Lodi, individuata in Banca Aletti S.P.A., per l'incarico di gestione n° BY00853320 del patrimonio mobiliare di sua proprietà conferito lo stesso giorno e denominato "GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320 di euro 600.000,00" - parzialmente svincolato in data 22 Settembre 2009 per l'importo di 200.000,00 - a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal mutuo fondiario di 2.600.000,00 contratto dalla ██████████ con atto ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di Fucecchio del 19 Dicembre 2007, REP.27806;
- che a garanzia della restituzione del capitale mutuatario e degli accessori, veniva iscritta ipoteca volontaria all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Massa Carrara il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., per il valore di 5.200.000,00;
- che a seguito del mancato pagamento di alcune rate trimestrali scadute, in data 17 Gennaio 2013 il Banco Popolare Società Cooperativa (che nelle more aveva incorporato la mutuante Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.P.A.) dichiarava risolto il contratto di mutuo;
- che il Tribunale di Firenze con sentenza n°128/13 del 17 maggio 2013 (n°124/13 RF) dichiarava il fallimento di ██████████;
- che con istanza ex art.53 L.F. presentata il 28 Ottobre 2013 al Giudice Delegato del fallimento della ██████████ il Banco Popolare Società Cooperativa chiedeva l'autorizzazione a realizzare i crediti costituiti in pegno, chiedendo altresì di fissare i tempi e le modalità della vendita secondo quanto previsto all'art.107 L.F.;
- che il Giudice Delegato al fallimento ██████████ Dott.ssa Isabella Mariani con provvedimento del 14.07.2014, depositato in cancelleria il 15.07.2014, che si allega al presente atto sotto la lettera "A":  
 1. Autorizzava il Banco Popolare, ai sensi dell'art.53, secondo comma, L.F., a vendere i diritti di credito o di restituzione conferiti nella gestione patrimoniale oggetto di pegno, delegando la stessa Banco al compimento delle operazioni di vendita, autorizzandola altresì a trattenere il prezzo ricavato dalla vendita a parziale estinzione del credito garantito;  
 2. Subordinava le predette autorizzazioni al rilascio da parte del Banco Popolare di una Dichiarazione di consenso, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, alla surrogazione del fallimento nei propri diritti ed in particolare nell'ipoteca volontaria iscritta all'agenzia del territorio di Massa Carrara il 28.12.2007 n°3551 RegPart., ai sensi dell'art. 1.203, n.3 Cod. Civ. in proporzione nei limiti dell'importo realizzato;
- che con il presente atto il Banco Popolare Società Cooperativa intende dare esecuzione al richiamato provvedimento del Giudice Delegato. Tutto ciò premesso il Banco Popolare Società Cooperativa ha dichiarato  
 1. di avere ricavato dalla vendita del patrimonio mobiliare conferito nella gestione patrimoniale GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320, costituita in pegno con atto del 19 Dicembre 2007, l'importo di 414.712,49, come da certificazione che esibisce e che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";  
 3. di essere stato autorizzato, in virtù del provvedimento del G.D. citato nella premessa, a trattenere la somma di 414.712,49 realizzata dalla predetta vendita, a parziale estinzione del proprio maggior reddito nei confronti della ██████████ di cui dal mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di 2.600.000,00 in linea capitale, stipulato il 19 Dicembre 2007, Rep. 27806, racc.4514;



4. di trattenere il medesimo importo di 414712,49 a tacitazione del proprietario di pegno sopra precisato;

5. di surrogare il fallimento della [REDACTED] con socio unico in liquidazione, con sede a Pontassieve, viale Italo n° 16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] in persona del curatore Dott. Marco Sacconi, ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ., nei diritti, nelle azioni e nell'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., in proporzione e nei limiti dell'importo realizzato, autorizzando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari ad effettuare l'annotazione di surroga a margine della suddetta iscrizione ed esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo."

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

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: NO  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---  
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
 Indice di prestazione energetica: ---  
 Note Indice di prestazione energetica: ---  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---  
 Avvertenze ulteriori: ---

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno proprietario/ ante ventennio fino al 07/02/2003

Titolare/Proprietario: Comune di Aulla, C.F. 81003750452, con sede ad Aulla dal 07/02/2003 al 03/11/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno, in data 07/02/2003, al nn. 36, trascritto a Massa Carrara, in data 16/04/2003, al nn. 4178/3002.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] C.F. [REDACTED] con sede ad Aulla dal 03/11/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notai Consoli Lucio, in data 03/11/2003, al nn. 10422, trascritto a Massa Carrara, in data 26/11/2003, al nn. 12099/8313.

**Note:** La Sez.D riporta: "La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con Delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. Società [REDACTED] è tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED]. Che trasferita tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo articolo 6 (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto, al punto 11 (undici) delle



premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo, il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al Docup 2001/2006. In tale caso, la ██████████ SRI per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non provocare squilibri di mercato, alla scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La ██████████ cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo 7 (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese cessionarie faranno realizzare alla ██████████ in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forma del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della ██████████ Relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Note:** La CTU ha visionato la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistico (Edilizia Privata) in essa erano incluse alcune lettere relative alla comunicazione:

- di inizio lavori,
- del nominativo del Direttore dei Lavori,
- del nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori,
- delle dimissioni del DL e del CSE.

In esse si fa sempre esplicito riferimento al Permesso di Costruire n°57 del 27 settembre 2006 (erroneamente nella lettera di dimissioni viene indicato l'anno 2008, ma da una verifica eseguita non esiste un PdC n°57 del 27/09/2008) e all'esecuzione dei lavori di urbanizzazione compendio noto come ex-Polverificio loc. Pallerone via Turati comune di Aulla (MS) distinto al catasto al Fg 24 Mapp. 879-1679-1682-1683-880-1728-1729-1677-1730-1731-1606. L'inizio lavori è stato datato per il 18.10.2007 indicando schematicamente le opere previste ovvero: "demolizione selettiva delle strutture metalliche ed avvio a smaltimento, demolizione selettiva degli infissi in legno degli edifici ed avvio a smaltimento e demolizione delle strutture civili soprassuolo". La CTU ha quindi fatto richiesta di accesso agli atti in data 03.08.2018, in data 03.09.2018 è stato possibile visionare la pratica che però è risultata essere relativa ad un'altro intervento (una variante stradale) da eseguirsi a poca distanza dal compendio della ██████████ Non avendo, nella documentazione visionata, rintracciato nessun altro riferimento a Permessi di Costruire o qualsivoglia pratica che potesse offrire un appiglio per un'ulteriore ricerca la CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda nello specifico il fabbricato costituente il lotto 1 si ritiene però che non siano stati eseguiti interventi su di esso ma non è possibile, allo stato delle attuali conoscenze della CTU, affermare la conformità alla pratica edilizia che si ritiene sia stata presentata al momento dell'esecuzione delle numerose demolizioni eseguite nel compendio.

### 7.1 Conformità edilizia

**Note generali sulla conformità:** La CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla il 23/04/2018 facendo formale richiesta di tutta la documentazione relativa all'ex-Polverificio di Pallerone ma sono stati recuperati solo parte dei documenti (come si evince dalla risposta ricevuta in data 23/05/2018): in quella sede non erano presenti né le tavole grafiche né le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. Le ricerche della CTU sono proseguite facendo richiesta presso l'Ufficio Lavori Pubblici della Provincia di Massa Carrara. Dopo un incontro con i tecnici della Provincia la CTU ha ricevuto via mail, il 22/06/2018, una comunicazione ufficiale che la

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA.YO@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UPPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



informava che "presso la scrivente Amministrazione non è disponibile alcun documento, atteso che gli atti presumibilmente riferibili alla richiesta di accesso formulata sono stati acquisiti con Verbale delle operazioni e delle attività di PG svolte dal NOE Carabinieri di Firenze e Nucleo Investigativo di Massa in data 20.10.2016 presso la sede della Provincia di Massa-Carrara, come da citato verbale agli atti della Provincia." A seguito di questa comunicazione la CTU ha richiesto, in data 19.06.2018, presso la Procura di Massa Carrara di poter visionare i documenti prelevati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Massa Carrara. In data 09.07.2018 la sottoscritta ha visionato e fotocopiato la documentazione richiesta comprendente:

- Deliberazione C.C. N°94 del 29.12.2001
- Deliberazione C.C. N°18 del 26.02.1999
- Relazione Piano Particolareggiato Area D Produttiva Ex Militare
- Piano particellare di esproprio e perizia di stima del 01.07.1998
- Tavola 1, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Inquadramento Urbanistico territoriale;
- Tavola 2, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Piano quotato e rilievo;
- Tavola 3, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planimetria generale e superfici;
- Tavola 4, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planivolumetria.

Nel proseguo delle operazioni peritali la CTU ha verificato gli atti relativi alla Convenzione Edilizia e registrati alla Conservatoria di Massa Carrara e ha potuto verificare che la Tav.3 allegata al titolo è differente rispetto a quella recuperata presso la Procura. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adattato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26.02.1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29.12.2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Il nuovo Piano prevede "una diminuzione degli insediamenti rispetto alle previsioni originarie derivanti da una rivalutazione sulla base delle indicazioni della Soprintendenza di Pisa per mantenere dove è possibile la tipologia edilizia produttiva di inizio secolo ancora in buono stato". Allegata alla Delibera n°94 è stato trovato un elenco di 8 articoli che forniscono alcune sintomatiche indicazioni relativamente alle possibilità edificatorie degli isolati. Si ritiene che il documento recuperato sia solo una bozza, poiché allegato all'atto della Convenzione Edilizia è presente la tavola 3 "Planimetria generale e superfici" in cui oltre alla restituzione grafica complessiva dell'intero comparto è riportato anche lo schema in cui sono state indicate le superfici, le altezze massime e le distanze dai confini. Si riporta testualmente quanto allegato alla delibera n°94, ricordando però di procedere a opportuna verifica presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Aulla dove, nonostante le ricerche eseguite, la CTU, non ha trovato la documentazione completa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto. Nella documentazione recuperata si prevede che:

1. siano ammesse le attività produttive, industriali, artigianali, di servizio all'impresa, di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio;
  2. siano consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché direttamente o funzionalmente collegate alle attività dell'inserimento;
  3. che le industrie insalubri comprese nella prima classe dell'art. 216 del T.U. Legge Sanitaria 27.07.1934 n°1265 siano consentiti a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti più idonei per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro ed evitare la dispersione nell'ambiente degli agenti inquinanti;
  4. siano ammessi locali di residenza del custode per una superficie utile netta non superiore al 95 m quadr.
- L'unità di intervento territoriale in cui si articola il piano è il Comparto. L'isolato rappresenta una unità funzionale del comparto; il comparto è suddiviso in isolati indicati nella planimetria con le lettere A, B, C.

Il mappale non fa parte delle aree pianificate.

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Aulla (MS) CAP. 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della LR. n°1/2005 e sm. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA.YO@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@UDPECC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

	di prima approvazione n°26 del 14/03/2009.
Zona omogenea:	Il mappale ricade in parte in zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto non attuate e in parte in Aree del Sottosistema Ambientale.
Norme tecniche di attuazione:	La normativa relativa alla zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto non attuate è prevista all'art. 7.3 e 8.8, mentre le Aree del Sottosistema Ambientale sono normate dall'art.7.8
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia e successiva integrazione.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia stipulata in data 22/04/2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003.
Obblighi derivanti:	La Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: <i>La [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [redacted] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [redacted] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatori in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sella [redacted], si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [redacted] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scampato degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rimborsata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [redacted] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori,</i>



	<p>individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali E promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED], in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La SezD della nota di trascrizione RG.12099 RP8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con salo Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."</p>
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

**Note generali sulla conformità:** Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planivolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottata in data 14/12/1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Dex. M" PRODUTTIVE EX MILITARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planivolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle identificazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3 Parte della superficie del mappale numero 1677 ricade nell'art.32 in-'S. A. 1 area del sottosistema ambientale-area di tutela ambientale



(Zona Agricola, Territorio aperto extra urbano-agricolo e boschivo). La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n. 52 del 14 dicembre 2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n.65/14, la definizione dei parametri Planivolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base peraltro delle indicazioni generali fornite dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3'. **Da quanto sopra premessa ne consegue che la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n.65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata.** I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto sono:

1. Vincolo idrogeologico (Regio Decreto 3267/1923)
2. Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004 art.142 lett. g. Territori coperti da foreste e da boschi)
3. solo per una piccola porzione verso sud, Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.c. Fiumi, torrenti, corsi d'acqua).

Questi vincoli sono verificabili attraverso il sito della Regione Toscana. La CTU ha graficamente sovrapposto il fotogrammetrico del comparto con le immagini recuperate nel sito.

Descrizione: di cui al punto **Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2**

Il 14.07.1917 si costituiva a Torino la Società Italiana Esplosivi e Munizioni (SIEM), espressamente per la costruzione e l'esercizio di uno stabilimento per la fabbricazione della solenite, da edificarsi in località Pallerone nel comune di Aulla. Lo stabilimento avrebbe dovuto essere suddiviso in due gruppi di fabbricati:

1. laboratori e officine sussidiarie, all'interno dei quali non si trattavano materie esplodenti,
2. reparti destinati alla fabbricazione dei prodotti esplosivi e della solenite.

Questo secondo gruppo avrebbe dovuto a sua volta essere diviso in tre sottogruppi distinti:

- a. fabbricati destinati alla lavorazione della nitroglicerina,
- b. edifici in cui preparare la nitrocellulosa,
- c. laboratori per la preparazione e la finitura della solenite.

Secondo le intenzioni degli imprenditori dovevano essere portate a termine dapprima le officine sussidiarie e quelle per la finitura e la preparazione della solenite e successivamente le altre officine per la produzione diretta della solenite stessa così da garantire allo stabilimento di funzionare autonomamente. In data 25.02.1918 la società Italiana Esplosivi e Munizioni presentava regolare denuncia di esercizio a fronte di una serie di abusi iniziati a spese degli abitanti di Pallerone già negli ultimi mesi del 1917. Probabilmente i tempi di esecuzione dei lavori furono rispettati perché già il 14.10.1918 la Prefettura di Massa Carrara concedeva, alla SIEM, la licenza per iniziare la lavorazione nei fabbricati edificati dallo stabilimento di Pallerone. Si affermava anche che si sarebbe autorizzato il funzionamento dell'altra parte dello stabilimento dopo una nuova perizia. Terminata la guerra iniziò un periodo di generale ristagno di ogni attività produttiva e la crisi si fece sentire in misura maggiore in tutte le industrie chimiche strettamente dipendenti dalle commesse statali. Lo stabilimento di Pallerone non subì tuttavia alcuna riconversione: rimase inattivo a livello produttivo ma continuò a funzionare come deposito di esplosivi. L'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale, nel 1940, diede sicuramente una nuova spinta a tutti gli stabilimenti impegnati nella fabbricazione di materiale bellico e, anche se con ritardo, fu deciso l'aumento della capacità produttiva degli esplosivi da lancio presso le ditte BFD, NOBEL, SGEM e SIRI.

Nell'ambito di questo programma si pensò di edificare, nello stabilimento di Pallerone, il reparto di nitrificazione, così da realizzare all'interno della fabbrica l'intero ciclo produttivo. Ma gli impianti non furono ultimati in tempo utile, dal momento che per tutta la durata del conflitto le gallette per la solenite continuarono a provenire dal vicino stabilimento di Bocada di proprietà della stessa società.

Nel 1955 fu decisa la ricostruzione dello stabilimento, dal momento che nel periodo bellico l'impianto era stato parzialmente distrutto. Sotto la direzione del Genio Militare la struttura fu nuovamente ideata come impianto per la fabbricazione della balistite, per quanto già durante la II Guerra Mondiale i vari eserciti avevano cercato di sostituirlo essendo un esplosivo che deteriorava in breve tempo le bocche da fuoco. Il bene fu poi acquisito tra i beni dello Stato a seguito di atto di permuta con altri beni della ditta proprietaria il 05.07.1956.

Nel 1966 i lavori di ricostruzione erano terminati e dal momento che lo stato non aveva interesse all'utilizzazione dello stabilimento, tutta l'area fu appaltata alla BPD (Società Bombrini Parodi Delfino) che vi impiantò la lavorazione manifatturiera delle polveri. Nel 1977 il Ministero della Difesa decise la smilitarizzazione dell'area che passò sotto competenza del demanio civile, con la clausola di affittarlo possibilmente a ditte operanti nel campo degli esplosivi. Nel 1985 fu rilevato dal consorzio OTO-SNIA-BPD con lo scopo di dare inizio alla lavorazione dei Missili guidati MILAN (Missile Infanterie Leggere Antichiar) su progetto dell'Aerospatiale francese. La produzione era incentrata

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DE CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-YO@UBSDR.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@PROPEC.IT • P.A. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



sull'assemblatura di razzi e la manifatturiera di cariche per obici.

L'edificio fu definitivamente chiuso nei primi anni '90 e dismesso come bene patrimoniale e rimase così esposto a quel processo di degrado e ad una serie di atti di vandalismo che hanno prodotto un pessimo stato di conservazione rilevabile tutt'oggi nei fabbricati non demoliti. Nel 1998 il Comune di Aulla ha fatto richiesta per acquisirne la proprietà. Con Delibera n°18 del 26.02.1999 il Consiglio Comunale di Aulla ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del compendio immobiliare ex Militare di Pallerone e approvato poi con Delibera n°72 del 30.09.1999. Il progetto prevede la sistemazione dell'area in lotti trasformandola e qualificandola per ospitare attività industriali e artigianali. È stata fissata la quota di area da destinarsi a verde, a parcheggi e a superficie coperta. La prima fase, ad oggi anche l'unica parzialmente eseguita, ha comportato la demolizione di numerosi edifici, sebbene la planimetria catastale riporti ancora questi volumi, e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'obiettivo era quello di rendere l'area accessibile da un punto di vista funzionale e minimizzare l'impatto sul sistema ambientale territoriale. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una serie di interventi volti alla realizzazione di:

1. viabilità principale e secondaria;
2. aree da destinare a parcheggio;
3. realizzazione di rete di drenaggio delle acque;
4. realizzazione di sede stradale completa di marciapiedi e spartitraffico;
5. impianto di dislocazione delle acque scolanti dai parcheggi;
6. rete di fognatura nera;
7. cabina idrica;
8. rete acqua ad uso potabile;
9. rete dell'acqua industriale (con presa da pozzo e serbatoio di riserva);
10. rete dell'acqua ad uso antincendio (con presa da pozzo e serbatoio di riserva);
11. rete elettrica e relative cabine MT/BT;
12. rete di illuminazione;
13. impianto di depurazione.

Il 09.06.2003 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana ha deliberato (prot. 10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla):

*Art.1 Si autorizza, ai sensi dell'art.10 del citato DPR. 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Massa Carrara, Comune di Aulla, località Pallerone, segnato in Catasto al foglio n°24 part.879 per intero (attualmente identificata con i subb.1,2), part.880 per intero (attualmente identificata con il sub.2) e part.1506 in parte, il tutto come identificato e perimetrato in rosso nella planimetria catastale, prescrivendo quanto segue:*

1. i progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sulle unità immobiliari, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, ai sensi del D. Lgs. 490/99. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle norme tecniche di attuazione previste per il comparto A del Piano Particolareggiato allegata alla richiesta di alienazione.
2. Le unità immobiliari non dovranno essere destinate ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara.
3. Sia mantenuta o, su proposta del detentore e previo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, migliorata l'attuale fruizione pubblica dei beni.
4. Entro tre anni dovrà essere completata la deindustrializzazione dell'area comprensiva della relativa bonifica e dello smaltimento dei materiali tossici e nocivi presenti.
5. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del DPR n.283/2000, la clausola risolutiva espressa ex art.1456 C.C. E la clausola penale ex art.1382 C.C. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso.

Il sito nel suo insieme essendo area industriale dismessa è potenzialmente inquinata, a tale scopo sono state condotte delle campagne di verifiche in diversi periodi. La prima a scopo conoscitivo è stata condotta mediante l'esecuzione di n° sondaggi distribuiti sull'area in modo da avere una valutazione generale delle problematiche ambientali. Sono stati prelevati campioni a varie quote di profondità per poter valutare eventuali fenomeni di inquinamento negli orizzonti più superficiali di terreno e la loro propagazione in senso verticale. È stata eseguita una ricerca anche mediante il prelievo di campioni su muratura in virtù delle lavorazioni eseguite all'interno dei fabbricati. Sono stati valutati i parametri relativi a Cromo tot., Nichel, Piombo, Zinco, Bario, Antimonio e Vanadio. Nella Determinazione n. DD/8662/2008 del 08.08.2008 della Provincia di Massa Carrara [REDACTED] DPGR 14/R del 25.02.2004 art.59 comma 2 - Esclusione del lotto a ex Polverificio militare di Pallerone (comune di Aulla) dal progetto di bonifica.)

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DE CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E MAIL: PRA.SARA-YO@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC SARA.MANINI@UPARPEC.IT • P.I. 01201840469 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



viene ricostruita la storia relativa alle verifiche ambientali dell'intero sito:

1. La [REDACTED] con nota A/R del 24.10.06, acquisita al protocollo di questa Provincia al n°39852 del 26.10.06 ha comunicato di aver svolta, ai fini della riconversione industriale del sito, una campagna preliminare di indagini ambientali presso l'ex polverificio militare di Pallerone, nel Comune di Aulla, il cui esito ha mostrato una modesta contaminazione da nichel;

2. il Comune di Aulla con nota fax n°799 del 15.01.07 ha avviato il procedimento di cui all'art.242 del D.Lgs.152/06 e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 30/06, convocando una Conferenza dei Servizi svoltasi il 25.01.07;

3. la Conferenza dei Servizi, vista l'estensione del sito dell'ex polverificio militare, ha richiesto alla [REDACTED] di integrare le indagini svolte con ulteriori 14 sondaggi, prelievo di campioni di terreno e falda e la ricerca del parametro arsenico. I nuovi sondaggi richiesti sono stati indicati su apposita planimetria allegata al verbale della Conferenza escludendo l'area dell'ex Cincilla, posta da tempo sotto sequestro e oggetto di procedimento di bonifica separato;

4. le attività di investigazione hanno avuto inizio il 05.03.2007 come comunicato dalla [REDACTED] con nota del 09.02.2007 (ns prot.4831 del 13.02.2007) e si sono svolte sotto supervisione dei tecnici del Dipartimento ARPAT di Massa Carrara;

5. durante le attività di controllo i tecnici di ARPAT hanno rilevato che nei pressi di una vecchia cisterna si è verificato uno sversamento sul terreno di gasolio ed hanno segnalato la presenza di diverse tipologie di rifiuti abbandonati all'interno dell'ex polverificio (nota ARPAT n°2189 del 15.05.07 acquisita al nostro protocollo al n°15787 del 16.05.07);

6. con nota prot. N°16918 del 29.05.07 questa Provincia ha richiesto alla [REDACTED] di integrare l'attività di investigazione con la mappatura, classificazione e avvio a smaltimento dei rifiuti segnalati da ARPAT nonché di approfondire le indagini e bonificare l'area interessata dallo sversamento di gasolio;

7. il 06.06.08 personale tecnico di questa Provincia e di ARPAT ha effettuato un sopralluogo congiunto presso l'ex polverificio militare dal cui esito sono state reiterate le richieste di intervento sull'allontanamento dei rifiuti e la messa in sicurezza dell'area interessata dallo sversamento di gasolio (verbale trasmesso ai soggetti interessati con nota n°33250 del 19.01.07);

8. la [REDACTED] ha inviato un rapporto finale sulle indagini e sulle attività di messa in sicurezza svolte acquisito al protocollo al n°32480 del 12.10.07;

9. la Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Aulla, nella seduta del 20.11.07, ha preso atto delle operazioni svolte dalla [REDACTED]. Inoltre ha deliberato che per le aree prive di contaminazione sarà emessa apposita certificazione dalla Provincia di Massa Carrara (acquisite le analisi di validazione di ARPAT) con l'esclusione della zona interessata dallo sversamento di gasolio e per quelle aree per cui sono ancora in corso le analisi per la ricerca dell'amianto;

10. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti (nota n°5471 del 19.12.07 acquisita al nostro protocollo al n°39871 del 27.12.07) sospendendo però il parere in attesa di un chiarimento, richiesto al Ministero dell'Ambiente e all'Istituto Superiore di Sanità, sulla concentrazione di bario nel terreno, metallo non normato dal D. Lgs.152/06;

11. la [REDACTED] ha presentato una richiesta di suddivisione del sito dell'ex polverificio in cinque lotti richiedendo l'attestazione di non procedere a bonifica per quei lotti già investigati e non contaminati (acquisita al n°1450 di protocollo del 18.01.08). Ha precisato inoltre che per il parametro bario esiste il limite di concentrazione per terreni ad uso agricolo nell'allegato 8 del D.P.G.R. Toscana 14/r del 25.02.04 e che i valori riscontrati nei sondaggi effettuati sono inferiori a tale limite;

12. a seguito di nostra richiesta prot. 2538 del 30.01.08, ARPAT ha inviato il proprio parere sulla richiesta avanzata dalla [REDACTED] (fax n°12933 del 12.02.08 acquisita al protocollo di Settore al n°481 del 13.02.08);

13. il lotto D è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8538 del 18.02.08;

14. il lotto E è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8644 del 23.07.08;

15. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sul controllo svolto nel lotto A (nota n°61263 del 16.07.08 acquisita al nostro protocollo al n°20878 del 21.07.08);

A seguito inoltre di quanto espresso da ARPAT con la nota n°61263 del 16.07.2008 ("considerata l'area molto circoscritta del ritrovamento e visto che nelle rimanenti aree dello scavo non è stata accertata la presenza di ulteriori materiali in fibrocemento, si è ritenuto opportuno sospendere le indagini e non procedere ad ulteriori sondaggi. Pertanto (...) il lotto A sopra citato non necessita di ulteriori interventi di bonifica e possa essere quindi rilasciato agli usi legittimi") la Provincia ha determinato:

A. di escludere il lotto A del sito ex polverificio militare di Pallerone dal progetto di bonifica restituendolo agli usi legittimi previsti dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

B. di restituire agli usi legittimi il lotto C solo dopo esito favorevole delle verifiche analitiche in corso al momento della determina e comunque solo a seguito di parere positivo da parte di ARPAT;

C. di prescrivere che qualora durante i lavori e l'effettuazione di scavi per la reindustrializzazione dell'ex polverificio

DOT.TESSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: TESSA.SARA@UBSDI.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UPARPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

militare "si rinvenissero materiali sospetti, rifiuti, evidenze affattive e visive di contaminazione dei terreni e/o della acque" dovrà esserne data immediata comunicazione a Provincia, Comune di Aulla, ARPAT, e ASL Dovranno inoltre essere eseguiti accertamenti diretti al fine di definire con dettaglio l'estensione spaziale e areole della contaminazione con il corretto smaltimento dei rifiuti giacenti;

D. di incaricare ARPAT di Massa Carrara di effettuare i controlli di competenza;

Il sito in precedenza era stato suddiviso in 5 lotti come si evince anche dalla Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18/02/08 della Provincia di Massa Carrara:

1. LOTTO A: corrispondente all'area intorno ai fabbricati numerati in pianta come 95, 96 e 97 ("comprendente il sondaggio CT2 dove è stato rinvenuto materiale contenente amianto alla profondità di 1,5 metri da piano di campagna");

2. LOTTO B: posta nella porzione nord-ovest dell'area dove sono ubicati i fabbricati 14 e 12 della planimetria generale ("da tempo sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria e oggetto di procedimento di bonifica a se stante");

3. LOTTO C: relativo all'area intorno agli edifici 18, 19 e 16 ("l'area interessata dallo sversamento di gasolio presso la cisterna e l'impianto di pompaggio");

4. LOTTO D: una vasta area posta nella porzione sud-est del compendio ("nel quale sono state completate le indagini compresa la bonifica da amianto sul suolo e sottosuolo");

5. LOTTO E: l'area a nord-est dell'intera superficie inclusa nel piano particolareggiato nel quale sono in corso di completamento le analisi per la ricerca di amianto."

Durante il sopralluogo eseguito in data 16/04/2018 sul posto era stato rinvenuto il cartello di Divieto di Accesso al compendio oggetto di esecuzione immobiliare per pericolo di dispersione fibre di amianto a seguito di Ordinanza Sindacale n°42 del 26/10/2017 ("Ordinanza alla Soc. Pallerone 200 Srl. Con sede in Aulla via Nazionale 59, in qualità di proprietaria del compendio immobiliare ex Polverificio di Pallerone di provvedere:

1. entro e non oltre 5 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, al ripristino delle recinzioni ed alla completa chiusura della strada sterrata per inibire l'accesso sia a piedi che con veicoli al compendio;

2. entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, di procedere alla caratterizzazione delle lastre e, se confermato trattasi di manufatti in fibrocemento-amianto, valutazione dello stato di conservazione e, se necessario, rimozione e smaltimento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia, e quanto altro necessario per mettere in sicurezza i luoghi.");

Ad oggi non risulta che sia stata eseguita alcun tipo di bonifica a seguito dell'Ordinanza emessa nel 2017.

Il mappale 1677 fa parte delle particelle coinvolte dai lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del compendio dell'ex Polverificio di Pallerone. I lavori eseguiti sono stati riferiti alla pratica P.d.C. N°57 del 27/09/2006 il cui inizio lavori è stato dato dall'allora Direttore dei Lavori, Arch. Tommaso Vanni, il 26/09/2007. La CTU ha visionato la documentazione relativa la Permesso di Costruire sopra indicato ed ha constatato che non riguarda un intervento da eseguire sul compendio ma bensì una variante stradale da realizzarsi poco distante dall'area dell'ex-polveriera. Non sono stati trovati altri documenti che riportino qualche riferimento a pratiche edilizie presentate relativamente a quest'area. Come ditta esecutrice delle opere fu nominata l'Impresa [REDACTED] il 18/10/2007 è stato dato l'inizio delle demolizioni che hanno portato all'attuale configurazione del compendio e alla demolizione di molti degli edifici che facevano parte dei laboratori e dei capannoni dello stabilimento. Sono stati mantenuti in essere solo i fabbricati protetti dal vincolo della Soprintendenza. I lavori sono stati sospesi, secondo i documenti trovati presso il Comune di Aulla ma firmati solo dalla Direzione Lavori e non protocollati dal Comune, una prima volta l'08/05/2008 e poi il 15/05/08, a cui, il 08/05/2009, hanno fatto seguito le dimissioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza. In tutte queste comunicazioni la pratica di riferimento è, erroneamente, la n°57 del 27/09/2006. Risulta che alcune delle opere di urbanizzazione siano state eseguite anche successivamente a tale data sotto le direttive di un'altro direttore dei lavori ma non sono stati trovati documenti a riguardo. Durante un ulteriore sopralluogo nell'agosto 2018 la CTU ha incontrato, sul posto, alcuni tecnici del Comune di Aulla. A inizio Settembre è stato dato l'avvio ad alcuni lavori che, ad oggi (fine Dicembre), hanno visto l'asfaltatura di altre due strade comunali e la pulitura delle aree limitrofe al cantiere.

Secondo i documenti visionati dalla CTU presso il Comune di Aulla i fabbricati individuati con il n°92 e 93, riconducibili a due degli edifici che sono catastalmente presenti all'interno del mappale 1677, sono stati indicati come da demolire. Vista l'avanzato stato delle opere di demolizione questi immobili potrebbero quindi essere stati già abbattuti. Si sottolinea che i documenti visionati non sono però firmati e timbrati né da chi ha proceduto alla loro redazione né dal Comune di Aulla. La CTU ha eseguito più di un sopralluogo dell'area ma non è riuscita ad individuare gli immobili, neppure i due più vicini ai confini del mappale. Questi potrebbero quindi essere già stati demoliti ma vista la rigogliosa vegetazione cresciuta sul posto potrebbero essere nascosti dalle piante.

Il mappale è molto vasto appare come un leggera collina rispetto al resto del comparto, è perimetrato verso nord-ovest, ovest e sud-ovest da una muratura di contenimento in corrispondenza della quale sono stati osservati degli accessi dotati di guide, molto probabilmente per l'ingresso di carrelli all'interno di magazzini posti al di sotto della

DOTT.SSA SARA MANFRI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: PRA.SARA.YO@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANFRI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



collinetta che costituisce il mappale esecutato. Questi depositi non sono stati ispezionati dalla CTU poiché, la vegetazione ne impedisce l'ingresso e comunque non sarebbero visionabili perché non illuminati. Non è chiaro se attualmente siano stati completamente ripuliti da tutti i materiali in essi contenuti o se al loro interno vi sia ancora del materiale. La particella è a geometria irregolare. Non sono presenti alcun tipo di coltivazione e la vegetazione presente è spontanea e non offre la possibilità di individuare una tipologia prevalente. La CTU ha visitato il sito e ha rilevato la presenza qua e là di piccoli cumuli di rifiuti abbandonati da soggetti vari all'interno del compendio. L'impossibilità di verificare il lotto perché inaccessibile e l'estensione della particella impongono alla CTU di sottolineare che potrebbero essere presenti rifiuti all'interno del lotto che potrebbero non essere stati individuati dalla sottoscritta soprattutto a causa della vegetazione che in alcuni punti non consente di ispezionare facilmente il terreno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 54760,00

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia collinare

Tessitura prevalente: boschiva

Sistemazioni agrarie: attualmente lo stato di abbandono del terreno non consente di individuare una piantumazione prevalente.

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Culture erbacee: spontanee

Culture arboree: spontanee

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto fa parte delle particelle coinvolte nelle opere di demolizione eseguite a partire dal 2007. Non è stato possibile verificare la presenza o meno dei 3 fabbricati ancora presenti in mappa. I documenti visionati dalla CTU presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Aulla includono i fabbricati da demolire identificati ai n°92 e 91 dei grafici di rilievo degli edifici dell'ex-Polverificio, che sono due degli immobili riconoscibili in mappa e appartenenti alla part. 1677. Il mappale si presenta come una piccola collinetta rispetto alla piana dove si era sviluppato lo stabilimento, e attualmente la rigogliosa vegetazione impedisce di verificare la presenza dei fabbricati ancora rappresentati nella mappa catastale. Secondo la documentazione, non timbrata però né da chi l'ha redatta né dal Comune di Aulla, i fabbricati dovrebbero già essere demoliti.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei fabbricati è stata definita in base ai documenti depositati presso il Comune di Aulla. Gran parte di tali documenti non sono né firmati da coloro che li hanno redatti né timbrati dal Comune di Aulla. La CTU infatti non ha eseguito un rilievo puntuale poiché la condizione imposta dall'Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 relativa alla condizione di inquinamento del compendio ha determinato una permanenza quanto più breve possibile durante i sopralluoghi. L'estensione dei mappali è stata stabilita in base alle visure catastali. Il valore attribuito a mq è stato determinato in base alla stima OMI relativa a fabbricati a destinazione d'uso terziaria che va da € 770,00 a € 1.150,00 ne deriva che il valore medio è pari a € 960,00. Considerando però lo stato di particolare degrado in cui si trovano tutti i fabbricati non demoliti e il tipo di intervento massiccio di ristrutturazione (circa €/mq 700,00) che dovrà essere intrapreso, la carenza delle opere di urbanizzazione e l'ubicazione del sito, si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari ad € 200,00 per i fabbricati. Come da prassi consolidata ai terreni di pertinenza degli edifici verrà attribuito un valore pari al 10% di quello stimato per l'edificata. Tale prezzo unitario si ritiene congruo anche per i terreni sui quali attualmente non sono presenti immobili ma che sono inseriti all'interno della pianificazione relativa al Piano Particolareggiato ex Polverificio di Pallerone. Si reputa invece di dover ridurre il valore a mq attribuito al mappale 1677, 1683 e 1682 in considerazione della estensione, della configurazione, della morfologia e della mancanza di pianificazione relativamente a queste aree che quindi sono assimilabili a terreni agricoli senza potenzialità edificatoria. Si ritiene congruo considerare un valore di 1,53 €/mq (Valori Agricoli medi della cittadina di Aulla anno 2015, tipologia bosca misto relativamente al mapp.1677, vista la dimensione del mappale e la mancanza di viabilità mentre alle particelle 1683 e 1682 si ritiene di dover incrementare questo valore visto la diversa accessibilità al terreno 1€/mq 5).



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Mapp.1677	sup lorda di pavimento	54760,00	1,00	54760,00
		54760,00		54760

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Adiacenze SS. n°63

Tipo di destinazione: Terziario

Tipologia: ---

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Base militare "Marimuni" di Pallerone (Aulla);
- Ufficio tecnico di Comune di Aulla;
- 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 edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 770,00 €/mq di ad un massimo di 1150,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: La CTU ha richiesto informazioni, relativamente all'area a cui appartengono i beni eseguiti, anche ad ARPAT, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, Esercito Italiano base di Firenze.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.140,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mapp.1677	54760,00	€ 1,50	€ 82.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.140,00
Valore Corpo			€ 82.140,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.140,00

**Riepilogo:**

ID	Immobilare	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno fg.24 mapp.1677 sub.2		54760,00	€ 82.140,00	€ 82.140,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 1,5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min 1,5% )	€ 12.321,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.375,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.140,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 68.444,00

**Lotto: 005 - Terreno fg.24 mapp.1776****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 Aulla, Catasto, Conservatoria, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, ARPAT).

**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: Terreno fg.24 mapp.1776.

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** ██████████ con sede in Aulla,

- foglio 24,
- particella 1776,
- subalterno ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

**Derivante da:**

1. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS007244b in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 19974.1/2015)
2. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n. MS0072260, MS0072270, in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n. 19928.1/2015, 19936.1/2015)
3. DIVISIONE del 23.03.2009 prot. n. MS0032463 in atti dal 23.03.2009 DIVISIONE (n. 2112.1/2009)
4. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036189, MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n. 2923.1/2006, 2922.1/2006)
5. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 8070.1/2003)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
7. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
8. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
9. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n. 5860.1/1995)
10. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

**Millesimi di proprietà di parti comuni: ---**

**Confini:** Il bene identificato a mapp. 1776 confina a nord-nord-ovest con le part. 1777, a est-nord-est con la part. 1677, a sud-sud-est mapp. 1814, a sud con la part. 1813, a ovest con strada comunale (mapp. 1678).

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Attualmente il mappale è ancora classificato come unità collabente ma a seguito delle demolizioni eseguite con data di inizio lavori il giorno 26.09.2007 sul fatto non è più presente alcuno fabbricato. Deve quindi essere eseguito nuovo accatastramento e deposito di nuova mappa catastale.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di nuovo accatastramento e nuova mappa catastale.

**Descrizione delle opere da sanare:** Deve essere regolarizzata la categoria di appartenenza del mappale e aggiornata la planimetria catastale.

**Nuova mappa e nuovo accatastramento:** € 1375,00



Oneri Totali: € 1375,00

Note: La mappa catastale riporta ancora la presenza di tre fabbricati che però sono stati già demoliti.

Note sulla conformità catastale: Attualmente il mappale è ancora classificato come unità collabente ma a seguito delle demolizioni eseguite con data di inizio lavori il giorno 26.09.2007 sul lotto non è più presente alcuna fabbrica. Deve quindi essere eseguito nuovo accatastamento e deposito di nuova mappa catastale. La stima delle spese relative al deposito della pratica catastale sono state calcolate come di seguito: 950,00 € (onorario tecnico abilitato), 5% percentuale relativa alle spese previdenziali, 22% IVA e 159 € di spese.

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

I beni appartengono interamente alla [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Aulla a meno di un chilometro dalla località di Pallerone e a circa 2,5 Km da Aulla. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitata a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti. La zona, raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone, è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220000 mq. All'interno del comparto vi è una viabilità principale che parte dalla strada statale e penetra all'interno dell'area e si configura come la spina dorsale del complesso di capannoni artigianali che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. A Settembre 2018 sono ripresi i lavori da parte del Comune di Aulla, sono state asfaltate (alla data di fine Dicembre 2018) due strade laterali che partono da questa viabilità e penetrano nella porzione di compendio dove sono collocati i fabbricati non demoliti e da recuperare. Con inizio lavori nel 2008 sono state eseguite numerose demolizioni di fabbricati facenti parte dell'ex polverificio militare. La planimetria catastale, non aggiornata, riporta ancora l'ubicazione degli edifici abbattuti. Il progetto del comparto prevede la sua trasformazione e riqualificazione al fine di ospitare attività industriali e artigianali. Attualmente le opere intraprese, principalmente all'interno delle aree di proprietà del Comune di Aulla, riguardano opere di urbanizzazione primaria. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU però è emerso che per quanto è stato possibile verificare, gran parte dell'intervento, ha visto la realizzazione solo delle predisposizioni relative agli impianti di fognatura, elettrici e idrici. Inoltre la scarsa manutenzione, dovuta all'abbandono dell'area avvenuto negli ultimi anni, ha comportato il deterioramento anche degli elementi degli interventi già eseguiti come: pavimentazioni, autoblancanti, parcheggi, illuminazione pubblica, spartitraffico, etc. I lavori eseguiti negli ultimi mesi hanno previsto anche una generale pulizia dell'area in prossimità dei fabbricati esistenti. Il traffico veicolare non è particolarmente intenso ed è limitato ai mezzi, prevalentemente pesanti, diretti o in uscita dai capannoni che sono attivi nella zona. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la frazione di Pallerone ospita un ufficio postale, una chiesa, alcune piccole attività commerciali, di ristorazione e bar. Nella vicina Aulla è possibile trovare anche scuole elementari, medie e superiori. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito a inizio mese di Settembre la CTU ha riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che dovrebbero comportare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non offre alcun servizio.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non offre alcun servizio. Sono stati realizzati alcuni lavori relativi ad opere di urbanizzazione ma, da quanto verificato dalla CTU, si tratta in gran parte di predisposizioni. È stata realizzata l'illuminazione della viabilità comunale che attraversa l'area a cui appartengono tutti i lotti eseguiti. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito dalla sottoscritta ad inizio del mese di Settembre è stato riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che, a fine Dicembre, hanno visto la realizzazione di asfaltatura di due strade di penetrazione nella porzione di compendio dove sono ubicati i fabbricati non demoliti e da recuperare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** L'area ex militare Polveriera di Pallerone è ubicata nelle immediate vicinanze della località di Pallerone (meno di un chilometro) e a circa 2,5 km da Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Lunigiana offre la possibilità di conoscere diversi paesaggi: fiumi, laghi, boschi e monti arricchiscono e rendono suggestivi i paesaggi lunigianesi.





**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni. Sono numerosi gli itinerari che consentono di scoprire castelli, borghi medioevali e pievi. La vicina frazione di Pallerone, ad esempio, è un borgo medioevale che conserva ancora tracce quattrocentesche come la porta che introduce al Verdentro. Anche la cappella Malaspina si è salvata; oggi è chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine era intitolata a San Tommaso di Canterbury ed è decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi la 100 mt Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (Aulla, Fivizzano, Gorasco, Equi Terme, Passo Carpinelli) a circa 100 mt di distanza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libera

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 urbanistica:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

#### **Annotazione a ipoteca Rp.3551 RG.15484**

A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 18/03/2011 al n. 2346/1879; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 07/04/2011 al n. 2980/404.

La Sez.D riporta: "In deroga al citato contratto le parti convengono di riposizionare l'operazione di mutuo in un ulteriore periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi, a decorrere dal giorno 19 (diciannove) Dicembre 2011 (duemiladuecento undici). Pertanto gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria mediante ulteriori n°4 (quattro) rate trimestrali di cui la prima scadente il giorno 19 (diciannove) marzo 2012 (duemiladodici) e l'ultima il giorno 19 (diciannove) Dicembre 2019 (duemiladiciannove). Le parti convengono che il tasso di interesse da applicare alle quote mutuo nel periodo di ammortamento sarà variabile. In particolare il tasso di interesse sarà pari a : tasso nominale annuo "EURIBOR" (Euro Interbank Offered Rate) a 3 (tre) mesi media percentuale mese precedente (media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa centrale, dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR - EURIBOR Panel Steering Committee, pubblicato di norma su "Il Sole 24 ore" nella colonna 365 (trecentosessantacinque), il cui valore è attualmente pari al 1,1090% (una virgola milienovanta per centai), aumentato di una quota fissa pari a punti -2,7500% (due virgola settemilacinquecento per centai). Il tasso EURIBOR viene aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il LIBOR 3 (tre) mesi, riferito all'euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione da quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Gli importi dovuti a titolo di interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni e di un mese di 30 (trenta) giorni (360/360). In mancanza di tutti i dati si utilizzerà il tasso applicato nel mese precedente. La Banca si riserva la

facoltà, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2847 e seguenti C.C., di richiedere la rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza dei venti anni dalla data della prima iscrizione. Le spese necessarie saranno a carico della parte mutuataria, eredi o aventi causa. La parte mutuatario dà atto che le modifiche di cui sopra non importano ad alcun titolo novazione del rapporto ai sensi dell'articolo 1231 C.C. oltre che per espressa volontà delle parti, inoltre le parti stesse confermano, per quanto occorrer possa, ai sensi dell'art.1232 C.C. l'ipoteca come in premessa."

#### Convenzione Edilizia

A rogito di Notaio Luigi Consoli in data 22/04/2002 al n. 8457; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 26/11/2003 al n. 12098/8312

La Sez.D riporta: "La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). La [REDACTED], si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengono effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto: una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

#### Convenzione Edilizia (Integrazione)

A rogito di Notaio Luigi Consoli in data 03/11/2003 al n. 10422; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 26/11/2003 al n. 12099/8313.

La Sez.D riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al



trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

## 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 di Lucca Pisa Livorno Spa; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5200000,00; Importo capitale: € 2600000,00; A rogito di Donnini Giovanni Francesco Maria in data 19/12/2007 ai nn. 27806/4514; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15484/3551.

**Note:** La Sez. D riporta la descrizione delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. Si allega Nota di Iscrizione

#### Ipoteca giudiziale attiva

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 99.840,00; A rogito di Tribunale della Spezia in data 25/01/2010 ai nn. 61/2010; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 10/03/2010 ai nn. 2299/414

**Note:** La Sez. D riporta: "La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal tribunale della Spezia in data 25 Gennaio 2010. L'importo indicato nel quadro "A" comprensivo di capitale, spese di recupero, interessi nella misura prevista dall'art.5 D.Lgs.231/2002, come da decreto dell'Ilmo Giudice adito. Il richiedente dichiara di aver controllato i dati anagrafici dei soggetti e di manlevare il Conservatore da qualsivoglia responsabilità in merito."

#### Ipoteca giudiziale attiva

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 20.000,00; A rogito di Tribunale di Arezzo Sez. distaccata di Monteverchi in data 28/02/2011 ai nn. 81; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 06/07/2012 ai nn. 5593/662

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Fallimento della [REDACTED] Derivante da: — ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 29/06/2017 ai nn. 1923 iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 25/07/2017 ai nn. 6647/4771.

La Sez. D riporta: "Quadro A: il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 41.5397,64 oltre accessori. Quadro C: il Curatore, Dott. Marco Sacconi, del fallimento della [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Elena Ricci Armani, elegge domicilio in Pontremoli presso lo studio dell'Avv. Roberto Magnavacca in via Pirandello n°22."

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

**Annotazione a Ipoteca RP.3551 RG.14584** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di Notaio Garzia Giorgio in data 07/08/2009 ai nn. 143490/10002; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 31/08/2009 ai nn. 8998/1288.

La Sez.D riporta: "Gli immobili di cui al quadro B della presente nota erano già censiti al N.C.T di

Alfa - Foglio di mappa 24, mappali 1778 mq 8126 ente urbano e 1779 ente urbano mq 7555, 1780 mq 40 e 1781 mq 160; 1775 ente urbano mq 10027.

**Annotazione ad ipoteca RP.3551 RG.15484** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di Notaio Steidl Francesco in data 18/11/2015 ai nn. 72892/21559; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/12/2015 ai nn. 10141/1351.

La Sez.D riporta: Premesso

- che con atto di costituzione di pegno del 19 Dicembre 2007 n°8163, la ██████████ S.P.A. con socio in liquidazione con sede a Pontassieve, viale Hanoi n°16, codice fiscale e P.Iva ██████████ costituiva in pegno a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno di Lodi, individuata in Banca Aletti S.P.A., per l'incarico di gestione n° BY00853320 del patrimonio mobiliare di sua proprietà conferito lo stesso giorno e denominato "GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320 di euro 600.000,00" - parzialmente svincolato in data 22 Settembre 2009 per l'importo di 200.000,00 - a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal mutuo fondiario di 2600.000,00 contratto dalla ██████████ con atto ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di Fucecchio del 19 Dicembre 2007, REP.27806;
- che a garanzia della restituzione del capitale mutuario e degli accessori, veniva iscritta ipoteca volontaria all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., per il valore di 5200.000,00;
- che a seguito del mancato pagamento di alcune rate trimestrali scadute, in data 17 Gennaio 2013 il Banco Popolare Società Cooperativa (che nelle more aveva incorporato la mutuante Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.P.A.) dichiarava risolto il contratto di mutuo;
- che il Tribunale di Firenze con sentenza n°128/13 del 17 maggio 2013 (n°124/13 RF) dichiarava il fallimento di ██████████
- che con istanza ex art.53 LF. presentata il 28 Ottobre 2013 al Giudice Delegato del fallimento della ██████████ il Banco Popolare Società Cooperativa chiedeva l'autorizzazione a realizzare i crediti costituiti in pegno, chiedendo altresì di fissare i tempi e le modalità della vendita secondo quanto previsto all'art.107 LF;
- che il Giudice Delegato al fallimento ██████████ Dott.ssa Isabella Mariani con provvedimento del 14/07/2014, depositato in cancelleria il 15/07/2014, che si allega al presente atto sotto la lettera "A":
  1. Autorizzava il Banco Popolare, ai sensi dell'art.53, secondo comma, LF., a vendere i diritti di credito o di restituzione conferiti nella gestione patrimoniale oggetto di pegno, delegando la stessa Banca al compimento delle operazioni di vendita, autorizzandola altresì a trattenere il prezzo ricavato dalla vendita a parziale estinzione del credito garantito;
  2. Subordinava le predette autorizzazioni al rilascio da parte del Banco Popolare di una Dichiarazione di consenso, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, alla surrogazione del fallimento nei propri diritti ed in particolare nell'ipoteca volontaria iscritta all'agenzia del territorio di Massa Carrara il 28.12.2007 n°3551 Reg.Part., ai sensi dell'art. 1203, n.3 Cod. Civ. in proporzione nei limiti dell'importo realizzato;
- che con il presente atto il Banco Popolare Società Cooperativa intende dare esecuzione al richiamato provvedimento del Giudice Delegato. Tutto ciò premesso il Banco Popolare Società Cooperativa ha dichiarato
  1. di avere ricavato dalla vendita del patrimonio mobiliare conferito nella gestione patrimoniale GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320, costituita in pegno con atto del 19 Dicembre 2007, l'importo di 414.712,49, come da certificazione che esibisce o che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";
  3. di essere stato autorizzato, in virtù del provvedimento del G.D. citato nella premessa, a trattenere la somma di 414.712,49 realizzata dalla predetta vendita, a parziale estinzione del proprio maggior reddito nei confronti della ██████████ di cui dal mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di 2600.000,00 in linea capitale, stipulato il 19 Dicembre 2007, Rep. 27806, racc.4514;
  4. di trattenere il medesimo importo di 414.712,49 a tacitazione del proindritto di



pegno sopra precisato;

S. di surrogare il fallimento della ██████████ con socio unico in liquidazione, con sede a Pontassieve, viale Hansi n° 16, codice fiscale e P.Iva ██████████ in persona del curatore Dott. Marco Sacconi, ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ., nei diritti, nelle azioni e nell'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part. in proporzione e nei limiti dell'importo realizzato, autorizzando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari ad effettuare l'annotazione di surroga a margine della suddetta iscrizione ed esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo."

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: NO - ---

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno proprietario/ ante ventennio fino al 07/02/2003.

Titolare/Proprietario: Comune di Aulla C.F. 81003750452, con sede ad Aulla dal 07/02/2003 al 03/11/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno, in data 07/02/2003, ai nn. 36; trascritto a Massa Carrara, in data 16/04/2003, ai nn. 4178/3002.

Titolare/Proprietario: ██████████ CF ██████████ con sede ad Aulla dal 03/11/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notai Consoli Lucio, in data 03/11/2003, ai nn. 10422; trascritto a Massa Carrara, in data 26/11/2003, ai nn. 12099/8313.

**Note:** La Sez.D riporta: "La ██████████ eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con Delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. ██████████ e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla ██████████. Che trasferita tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo articolo 6 (sei). La ██████████ si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre



200) n°374, assistita dal contribuente, il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al Dacup 2001/2006. In tale caso, la ██████████ SRI per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non provocare squilibri di mercato, alla scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La ██████████ cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo 7 (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese cessionarie faranno realizzare alla ██████████ in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forma del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della ██████████. Relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Note:** La CTU ha visionato la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistico (Edilizia Privata) in essa erano incluse alcune lettere relative alla comunicazione:

- di inizio lavori,
- del nominativo del Direttore dei Lavori,
- del nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori,
- delle dimissioni del DL e del CSE.

In esse si fa sempre esplicito riferimento al Permesso di Costruire n°57 del 27 settembre 2006 (erroneamente nella lettera di dimissioni viene indicato l'anno 2008, ma da una verifica eseguita non esiste un PdC n°57 del 27/09/2008) e all'esecuzione dei lavori di urbanizzazione compendio noto come ex-Palverificio" loc. Pallerone via Turati comune di Aulla (MS) disinto al catasto al fg 24 Mapp. 879-1679-1682-1683-880-1728-1729-1677-1730-1731-1606". L'inizio lavori è stato datato per il 18.10.2007 indicando schematicamente le opere previste ovvero: "demolizione selettiva delle strutture metalliche ed avvio a smaltimento, demolizione selettiva degli infissi in legno degli edifici ed avvio a smaltimento e demolizione delle strutture civili soprassuolo". La CTU ha quindi fatto richiesta di accesso agli atti in data 03.08.2018. In data 03.09.2018 è stato possibile visionare la pratica che però è risultata essere relativa ad un'altro intervento (una variante stradale) da eseguirsi a poca distanza dal compendio della ██████████. Non avendo, nella documentazione visionata, rintracciato nessun altro riferimento a Permessi di Costruire o qualsivoglia pratica che potesse offrire un appiglio per un'ulteriore ricerca la CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda nello specifico il fabbricato costituente il lotto 1 si ritiene però che non siano stati eseguiti interventi su di esso ma non è possibile, allo stato delle attuali conoscenze della CTU, affermare la conformità alla pratica edilizia che si ritiene sia stata presentata al momento dell'esecuzione delle numerose demolizioni eseguite nel compendio.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Note generali sulla conformità:** La CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla il 23/04/2018 facendo formale richiesta di tutta la documentazione relativa all'ex-Polverificio di Pallerone ma sono stati recuperati solo parte dei documenti (come si evince dalla risposta ricevuta in data 23/05/2018). In quella sede non erano presenti né le tavole grafiche né le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. Le ricerche della CTU sono proseguite facendo richiesta presso l'Ufficio Lavori Pubblici della Provincia di Massa Carrara. Dopo un incontro con i tecnici della Provincia la CTU ha ricevuto via mail, il 22/06/2018, una comunicazione ufficiale che la informava che "presso la scrivente Amministrazione non è disponibile alcun documento, atteso che gli atti presumibilmente riferibili alla richiesta di accesso formulata sono stati acquisiti con Verbale delle operazioni e delle attività di PG svolte dal NOE Carabinieri di Firenze e Nucleo Investigativo di Massa in data 20/10/2016 presso la sede della Provincia di Massa-Carrara, come da citato verbale agli atti della Provincia." A seguito di questa comunicazione la CTU ha richiesto, in data 19/06/2018, presso la Procura di Massa Carrara di poter visionare i documenti prelevati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Massa Carrara. In data 09/07/2018 la sottoscritta ha visionato e fotocopiato la documentazione richiesta comprendente:

- Deliberazione C.C. N°94 del 29/12/2001
- Deliberazione C.C. N°18 del 26/02/1999
- Relazione Piano Particolareggiato Area D Produttiva Ex Militare
- Piano particellare di esproprio e perizia di stima del 01/07/1998
- Tavola 1, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Inquadramento Urbanistico territoriale;
- Tavola 2, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Piano quotato e rilievo;
- Tavola 3, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planimetria generale e superfici;
- Tavola 4, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planivolumetria.

Nel proseguo delle operazioni peritali la CTU ha verificato gli atti relativi alla Convenzione Edilizia e registrati alla Conservatoria di Massa Carrara e ha potuto verificare che la Tav.3 allegata al titolo è differente rispetto a quella recuperata presso la Procura. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adattato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26/02/1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29/12/2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Il nuovo Piano prevede "una diminuzione degli insediamenti rispetto alle previsioni originarie derivanti da una rivalutazione sulla base delle indicazioni della Soprintendenza di Pisa per mantenere dove è possibile la tipologia edilizia produttiva di inizio secolo ancora in buono stato". Allegato alla Delibera n°94 è stato trovato un elenco di 8 articoli che forniscono alcune sommarie indicazioni relativamente alle possibilità edificatorie degli isolati. Si ritiene che il documento recuperato sia solo una bozza, poiché allegato all'atto della Convenzione Edilizia è presente la tavola 3 "Planimetria generale e superfici" in cui oltre alla restituzione grafica complessiva dell'intero comparto è riportata anche lo schema in cui sono state indicate le superfici, le altezze massime e le distanze dai confini. Si riporta testualmente quanto allegato alla delibera n°94, ricordando però di procedere a opportuna verifica presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Aulla dove, nonostante le ricerche eseguite, la CTU, non ha trovato la documentazione completa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto. Nella documentazione recuperata si prevede che:

1. siano ammesse le attività produttive, industriali, artigianali, di servizio all'impresa, di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio;
2. siano consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché direttamente o funzionalmente collegate alle attività dell'inserimento;
3. che le industrie insalubri comprese nella prima classe dell'art. 216 del T.U. Legge Sanitaria 27/07/1934 n°1265 siano consentiti a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti più idonei per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro ed evitare la dispersione nell'ambiente degli agenti inquinanti;
4. siano ammessi locali di residenza del custode per una superficie utile netta non superiore al 95 m quadri.

L'unità di intervento territoriale in cui si articola il piano è il Comparto. L'isolato rappresenta una unità funzionale del comparto: il comparto è suddiviso in isolati indicati nella planimetria con le lettere A, B, C.

Il bene esecutato appartiene all'isolato B.

#### "Isolato "B"

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, con interventi che possono comportare la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale nonché planivolumetrica anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione, con una superficie massima coperta pari a metri (il testo non riporta alcun

valore). E nella realizzazione delle opere si deve utilizzare sia planimetricamente che in elevato le caratterizzazioni morfologiche dell'edificato esistente con il mantenimento dove possibile delle facciate principali dei singoli edifici esistenti. qualora le carenze statiche non lo consentano si potrà procedere alla completa demolizione e ricostruzione mantenendo delle scansioni di facciata con le stesse organizzazioni tipologiche degli edifici esistenti.

Hmax nuovo edificato= 8,00 mt

Superficie coperta nuovo e vecchio edificato = mq (non viene riportato alcun valore)

#### TABELLA

ISOLATO	LOTTO	SUP. [mq]	SUP. COPERTA [mq]	Hmax [ml]	Distanza confini e filo strade
B	1	L'impaginazione nell'atto non consentiva la lettura dei numeri			
B	2	7547	7096	8	5
B	3	8590	4377	12	5
B	4	11930	4620	12	5
B	5	10027	6522	12	5
B	6	12505	8096	12	5
B	7	25584	1135	Recupero edifici esistenti	
			7308	8	5
TOTALE		82319	43866		

#### 7.2 Conformità urbanistica:

Aula (MS) CAP. 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della LR n°1/2005 e sm. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009.
Zona omogenea:	Il mappale ricade in zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto NON ATTUATE.
Norme tecniche di attuazione:	La normativa relativa alla zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto non attuate è prevista all'art.7.3 e 8.8 delle Norme di Attuazione.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia e successiva integrazione.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia stipulata in data 22.04.2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003.
Obblighi derivanti:	La Sez.D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in

DOTT.SSA SARA MANNI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-Y@UNIBO.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANNI@UNIBO.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F





data 28 Dicembre 2001 n°374. La [REDACTED] e tenuta, ai sensi della legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successiva art.6 (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle promesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DDCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED], in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG.12099 RP.8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta



	individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

**Note generali sulla conformità:** Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovalumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvata in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottata in data 14/12/1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Des. M" PRODUTTIVE EX. MILITARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planovalumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle indicazioni generali fornite dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3". **Da quanto sopra premesso ne consegue che "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvato". I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto sono:**

1. per una porzione verso est, Vincolo idrogeologico (Regio Decreto 3267/1923)
2. Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004 art.142 (lett. g. Territori coperti da foreste e da boschi).

Questi vincoli sono verificabili attraverso il sito della Regione Toscana. La CTU ha graficamente sovrapposto il fotogrammetrico del comparto con le immagini recuperate nel sito.

Descrizione: di cui al punto **Terreno fg24 mapp.1776**

Il 14/07/1917 si costituiva a Torino la Società Italiana Esplosivi e Munizioni (SIEM), espressamente per la costruzione e l'esercizio di uno stabilimento per la fabbricazione della solenite, da edificarsi in località Pallerone nel comune di Aulla. Lo stabilimento avrebbe dovuto essere suddiviso in due gruppi di fabbricati:

1. laboratori e officine sussidiarie, all'interno dei quali non si trattavano materie esplodenti,
  2. reparti destinati alla fabbricazione dei prodotti esplosivi e della solenite.
- Questo secondo gruppo avrebbe dovuto a sua volta essere diviso in tre sottogruppi distinti:
- a. fabbricati destinati alla lavorazione della nitroglicerina,
  - b. edifici in cui preparare la nitrocellulosa.

DOT.TESA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 • E-MAIL: PRA.SARA-73@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

c. laboratori per la preparazione e la finitura della solenite;

Secondo le intenzioni degli imprenditori dovevano essere portate a termine dapprima le officine sussidiarie e quelle per la finitura e la preparazione della solenite e successivamente le altre officine per la produzione diretta della solenite stessa così da garantire allo stabilimento di funzionare autonomamente. In data 25.02.1918 la società Italiana Esplosivi e Munizioni presentava regolare denuncia di esercizio a fronte di una serie di abusi iniziati a spese degli abitanti di Pallerone già negli ultimi mesi del 1917. Probabilmente i tempi di esecuzione dei lavori furono rispettati perché già il 14.10.1918 la Prefettura di Massa Carrara concedeva, alla SEM, la licenza per iniziare la lavorazione nei fabbricati edificati dallo stabilimento di Pallerone. Si affermava anche che si sarebbe autorizzato il funzionamento dell'altra parte dello stabilimento dopo una nuova perizia. Terminata la guerra iniziò un periodo di generale ristagno di ogni attività produttiva e la crisi si fece sentire in misura maggiore in tutte le industrie chimiche strettamente dipendenti dalle commesse statali. Lo stabilimento di Pallerone non subì tuttavia alcuna riconversione: rimase inattivo a livello produttivo ma continuò a funzionare come deposito di esplosivi. L'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale, nel 1940, diede sicuramente una nuova spinta a tutti gli stabilimenti impegnati nella fabbricazione di materiale bellico e, anche se con ritardo, fu deciso l'aumento della capacità produttiva degli esplosivi da lancio presso le ditte BPD, NOBEL, SGEM e SIRI.

Nell'ambito di questo programma si pensò di edificare, nello stabilimento di Pallerone, il reparto di nitrificazione, così da realizzare all'interno della fabbrica l'intero ciclo produttivo. Ma gli impianti non furono ultimati in tempo utile, dal momento che per tutta la durata del conflitto le gallette per la solenite continuarono a provenire dal vicino stabilimento di Bocardo di proprietà della stessa società.

Nel 1955 fu decisa la ricostruzione dello stabilimento, dal momento che nel periodo bellico l'impianto era stato parzialmente distrutto. Sotto la direzione del Genio Militare la struttura fu nuovamente ideata come impianto per la fabbricazione della balistite, per quanto già durante la II Guerra Mondiale i vari eserciti avevano cercato di sostituirlo essendo un esplosivo che deteriorava in breve tempo le bocche da fuoco. Il bene fu poi acquisito tra i beni dello Stato a seguito di atto di permuta con altri beni della ditta proprietaria il 05.07.1956.

Nel 1966 i lavori di ricostruzione erano terminati e dal momento che lo stato non aveva interesse all'utilizzazione dello stabilimento, tutta l'area fu appaltata alla BPD (Società Bombrini Parodi Delfino) che vi impiantò la lavorazione manifatturiera delle polveri. Nel 1977 il Ministero della Difesa decise la smilitarizzazione dell'area che passò sotto competenza del demanio civile, con la clausola di affittarlo possibilmente a ditte operanti nel campo degli esplosivi. Nel 1985 fu rilevato dal consorzio OTO-SNIA-BPD con lo scopo di dare inizio alla lavorazione dei Missili guidati MILAN (Missile Infanterie Leggere Antichiar) su progetto dell'Aerospatiale francese. La produzione era incentrata sull'assemblatura di razzi e la manifatturiera di cariche per abici.

L'opificio fu definitivamente chiuso nei primi anni '90 e dismesso come bene patrimoniale e rimase così esposto a quel processo di degrado e ad una serie di atti di vandalismo che hanno prodotto un pessimo stato di conservazione rilevabile tutt'oggi nei fabbricati non demoliti. Nel 1998 il Comune di Aulla ha fatto richiesta per acquisire la proprietà. Con Delibera n°18 del 26.02.1999 il Consiglio Comunale di Aulla ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del compendio immobiliare ex Militare di Pallerone e approvato poi con Delibera n°72 del 30.09.1999. Il progetto prevede la sistemazione dell'area in lotti trasformandola e qualificandola per ospitare attività industriali e artigianali. È stata fissata la quota di area da destinarsi a verde, a parcheggi e a superficie coperta. La prima fase, ad oggi anche l'unica parzialmente eseguita, ha comportato la demolizione di numerosi edifici, sebbene la planimetria catastale riporti ancora questi volumi, e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'obiettivo era quello di rendere l'area accessibile da un punto di vista funzionale e minimizzare l'impatto sul sistema ambientale territoriale. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una serie di interventi volti alla realizzazione di:

1. viabilità principale e secondaria,
2. aree da destinare a parcheggio,
3. realizzazione di rete di drenaggio delle acque,
4. realizzazione di sede stradale completa di marciapiedi e spartitraffico,
5. impianto di disoleazione delle acque scolanti dai parcheggi;
6. rete di fognatura nera,
7. cabina idrica,
8. rete acqua ad uso potabile,
9. rete dell'acqua industriale (con presa da pozzo e serbatoio di riserva),
10. rete dell'acqua ad uso antincendio (con presa da pozzo e serbatoio di riserva),
11. rete elettrica e relative cabine MT/BT
12. rete di illuminazione
13. impianto di depurazione.

Il 09.06.2003 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana ha deliberato (prot.10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla):

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA.MANNINI@UNIDEL.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@UNIDEL.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



"Art.1 Si autorizza, ai sensi dell'art.10 del citato DPR. 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Massa Carrara, Comune di Aulla, località Pallerone, segnato in Catasto al foglio n°24 part.879 per intero (attualmente identificata con i subb.1.2), part.880 per intero (attualmente identificata con il sub.2) e part.1506 in parte, il tutto come identificato e perimetrato in rosso nella planimetria catastale, prescrivendo quanto segue:

1. I progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sulle unità immobiliari, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, ai sensi del D.Lgs. 490/99. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle norme tecniche di attuazione previste per il comparto A del Piano Particolareggiato allegato alla richiesta di alienazione.

2. Le unità immobiliari non dovranno essere destinate ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara.

3. Sia mantenuta o, su proposta del detentore e previo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, migliorata l'attuale fruizione pubblica dei beni.

4. Entro tre anni dovrà essere completata la deindustrializzazione dell'area comprensiva della relativa bonifica e dello smaltimento dei materiali tossici e nocivi presenti.

5. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del DPR. n.283/200, la clausola risolutiva espressa ex art.1456 C.C. E la clausola penale ex art.1382 C.C. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso."

Il sito nel suo insieme essendo area industriale dismessa è potenzialmente inquinato, a tale scopo sono state condotte delle campagne di verifiche in diversi periodi. La prima a scopo conoscitivo è stata condotta mediante l'esecuzione di n°6 sondaggi distribuiti sull'area in modo da avere una valutazione generale delle problematiche ambientali. Sono stati prelevati campioni a varie quote di profondità per poter valutare eventuali fenomeni di inquinamento negli orizzonti più superficiali di terreno e la loro propagazione in senso verticale. È stata eseguita una ricerca anche mediante il prelievo di campioni su muratura in virtù delle lavorazioni eseguite all'interno dei fabbricati. Sono stati valutati i parametri relativi a Cromo tot, Nichel, Piombo, Zinco, Bario, Antimonio e Vanadio. Nella Determinazione n. DD/8662/2008 del 08.08.2008 della Provincia di Massa Carrara [REDACTED] DPGR 14/R del 25.02.2004 art.59 comma 2 - Esclusione del lotto a ex Polverificio militare di Pallerone (comune di Aulla) dal progetto di bonifica, viene ricostruita la storia relativa alle verifiche ambientali dell'intero sito:

1. Lo [REDACTED] con nota A/R del 24.10.06, acquista al protocollo di questa Provincia al n°39852 del 26.10.06 ha comunicato di aver svolto, ai fini della riconversione industriale del sito, una campagna preliminare di indagini ambientali presso l'ex polverificio militare di Pallerone, nel Comune di Aulla, il cui esito ha mostrato una modesta contaminazione da nichel;

2. il Comune di Aulla con nota fax n°799 del 15.01.07 ha avviato il procedimento di cui all'art.242 del D. Lgs.152/06 e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 30/06, convocando una Conferenza dei Servizi svoltasi il 25.01.07;

3. la Conferenza dei Servizi, vista l'estensione del sito dell'ex polverificio militare, ha richiesto allo [REDACTED] di integrare le indagini svolte con ulteriori 14 sondaggi, prelievo di campioni di terreno e falda e la ricerca del parametro arsenico. I nuovi sondaggi richiesti sono stati indicati su apposita planimetria allegata al verbale della Conferenza escludendo l'area dell'ex Cincillà, posta da tempo sotto sequestro e oggetto di procedimento di bonifica separato;

4. le attività di investigazione hanno avuto inizio il 05.03.2007 come comunicato dallo [REDACTED] con nota del 09.02.2007 (ns prot.4831 del 13.02.2007) e si sono svolte sotto supervisione dei tecnici del Dipartimento ARPAT di Massa Carrara;

5. durante le attività di controllo i tecnici di ARPAT hanno rilevato che nei pressi di una vecchia cisterna si è verificato uno sversamento sul terreno di gasolio ed hanno segnalato la presenza di diverse tipologie di rifiuti abbandonati all'interno dell'ex polverificio (nota ARPAT n°2189 del 15.05.07 acquisita al nostro protocollo al n°15787 del 16.05.07);

6. con nota prot. N°16918 del 29.05.07 questa Provincia ha richiesto allo [REDACTED] di integrare l'attività di investigazione con la mappatura, classificazione e avvio a smaltimento dei rifiuti segnalati da ARPAT nonché di approfondire le indagini e bonificare l'area interessata dallo sversamento di gasolio;

7. il 06.06.08 personale tecnico di questa Provincia e di ARPAT ha effettuato un sopralluogo congiunto presso l'ex polverificio militare dai cui esiti sono state reiterate le richieste di intervento sull'allontanamento dei rifiuti e la messa in sicurezza dell'area interessata dallo sversamento di gasolio (verbale trasmesso ai soggetti interessati con nota n°33250 del 19.01.07);

8. lo [REDACTED] ha inviato un rapporto finale sulle indagini e sulle attività di messa in sicurezza svolte

DOT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DE CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: SARA.MANINI@UNIBERG.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC SARA.MANINI@UNIBERG.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

l'acquisto al protocollo al n°32480 del 12.10.07);

8. la Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Aulla, nella seduta del 20.11.07, ha preso atto delle operazioni svolte dalla [redacted] Inoltre ha deliberato che per le aree prive di contaminazione sarà emessa apposita certificazione dalla Provincia di Massa Carrara (acquisite le analisi di validazione di ARPAT) con l'esclusione della zona interessata dallo sversamento di gasolio e per quelle aree per cui sono ancora in corso le analisi per la ricerca dell'amianto;

9. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti (nota n°547) del 19.12.07 acquisita al nostro protocollo al n°39871 del 27.12.07) sospendendo però il parere in attesa di un chiarimento, richiesto al Ministero dell'Ambiente e all'Istituto Superiore di Sanità, sulla concentrazione di bario nel terreno, metallo non normato dal D. Lgs.152/06;

10. [redacted] ha presentato una richiesta di suddivisione del sito dell'ex polverificio in cinque lotti richiedendo l'attestazione di non procedere a bonifica per quei lotti già investigati e non contaminati (acquisto al n°1450 di protocollo del 18.01.08). Ha precisato inoltre che per il parametro bario esiste il limite di concentrazione per terreni ad uso agricolo nell'allegato B del DPGR Toscana 14/r del 25.02.04 e che i valori riscontrati nei sondaggi effettuati sono inferiori a tale limite;

11. a seguito di nostra richiesta prot. 2538 del 30.01.08, ARPAT ha inviato il proprio parere sulla richiesta avanzata dalla [redacted] (fax n°12933 del 12.02.08 acquisita al protocollo di Settore al n°481 del 13.02.08);

12. il lotto D è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8538 del 18.02.08;

13. il lotto E è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8644 del 23.07.08;

14. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti nel lotto A (nota n°61263 del 16.07.08 acquisita al nostro protocollo al n°20878 del 21.07.08).

A seguito inoltre di quanto espresso da ARPAT con la nota n°61263 del 16.07.2008 ("considerata l'area molto circoscritta del ritrovamento e visto che nelle rimanenti aree dello scavo non è stata accertata la presenza di ulteriori materiali in fibrocemento, si è ritenuto opportuno sospendere le indagini e non procedere ad ulteriori sondaggi. Pertanto (...) il lotto A sopra citato non necessita di ulteriori interventi di bonifica e possa essere quindi rilasciato agli usi legittimi") la Provincia ha determinato:

A. di escludere il lotto A del sito ex polverificio militare di Pallerone dal progetto di bonifica restituendolo agli usi legittimi previsti dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

B. di restituire agli usi legittimi il lotto C solo dopo esito favorevole delle verifiche analitiche in corso al momento della determina e comunque solo a seguito di parere positivo da parte di ARPAT;

C. di prescrivere che qualora durante i lavori e l'effettuazione di scavi per la reindustrializzazione dell'ex polverificio militare "si rinvenissero materiali sospetti, rifiuti, evidenze olfattive e visive di contaminazione dei terreni e/o della acque" dovrà esserne data immediata comunicazione a Provincia, Comune di Aulla, ARPAT, e ASL. Dovranno inoltre essere eseguiti accertamenti diretti al fine di definire con dettaglio l'estensione spaziale e areale della contaminazione con il corretto smaltimento dei rifiuti giacenti;

D. di incaricare ARPAT di Massa Carrara di effettuare i controlli di competenza;

Il sito in precedenza era stato suddiviso in 5 lotti come si evince anche dalla Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18.02.08 della Provincia di Massa Carrara:

1. LOTTO A: corrispondente all'area intorno ai fabbricati numerati in pianta come 95, 96 e 97 ("comprendente il sondaggio C12 dove è stato rinvenuto materiale contenente amianto alla profondità di 1,5 metri da piano di campagna");

2. LOTTO B: posta nella porzione nord-ovest dell'area dove sono ubicati i fabbricati 14 e 12 della planimetria generale ("da tempo sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria e oggetto di procedimento di bonifica a se stante");

3. LOTTO C: relativo all'area intorno agli edifici 18, 19 e 16 ("l'area interessata dallo sversamento di gasolio presso la cisterna e l'impianto di pompaggio");

4. LOTTO D: una vasta area posta nella porzione sud-est del compendio ("nel quale sono state completate le indagini compresa la bonifica da amianto sul suolo e sottosuolo");

5. LOTTO E: l'area a nord-est dell'intera superficie inclusa nel piano particolareggiato nel quale sono in corso di completamento le analisi per la ricerca di amianto;

Durante il sopralluogo eseguito in data 16.04.2018 sul posto era stato rinvenuto il cartello di Divieto di Accesso al compendio oggetto di esecuzione immobiliare per pericolo di dispersione fibre di amianto a seguito di Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 ("Ordina alla [redacted] Con sede in Aulla via Nazionale 59, in qualità di proprietaria del compendio immobiliare ex Polverificio di Pallerone di provvedere:

1. entro e non oltre 5 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, al ripristino delle recinzioni ed alla completa chiusura della strada sterrata per inibire l'accesso sia a piedi che con veicoli al compendio;

2. entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, di procedere alla caratterizzazione delle lastre e, se confermato trattasi di manufatti in fibrocemento-amianto, valutazione dello stato di conservazione e, se necessario, rimozione e smaltimento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia, e

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: SARA.MANINI@UNIBO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UNIBO.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

quanto altro necessario per mettere in sicurezza i luoghi.”)

Ad oggi non risulta che sia stata eseguita alcun tipo di bonifica a seguito dell'Ordinanza emessa nel 2017.

Il mappale 1776 fa parte delle particelle coinvolte dai lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del compendio dell'ex Palverificia di Pallerone. I lavori eseguiti sono stati riferiti alla pratica P.d.C. N°57 del 27.09.2006 il cui inizio lavori è stato dato dall'allora Direttore dei Lavori, Arch. Tommaso Vanni, il 26.09.2007. La CTU ha visionato la documentazione relativa la Permesso di Costruire sopra indicato ed ha constatato che non riguarda un intervento da eseguire sul compendio ma bensì una variante stradale da realizzarsi poco distante dall'area dell'ex-palveriera. Non sono stati trovati altri documenti che riportino qualche riferimento a pratiche edilizie presentate relativamente a quest'area. Come ditta esecutrice delle opere fu nominata l'impresa [REDACTED] il 18.10.2007 è stato dato l'inizio delle demolizioni che hanno portato all'attuale configurazione del compendio e alla demolizione di molti degli edifici che facevano parte dei laboratori e dei capannoni dello stabilimento. Sono stati mantenuti in essere solo i fabbricati protetti dal vincolo della Soprintendenza. I lavori sono stati sospesi secondo i documenti trovati presso il Comune di Aulla ma firmati solo dalla Direzione Lavori e non protocollati dal Comune, una prima volta l'08.05.2008 e poi il 15.05.08, a cui, il 08.05.2009, hanno fatto seguito le dimissioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza. In tutte queste comunicazioni la pratica di riferimento è, erroneamente, la n°57 del 27.09.2006. Risulta che alcune delle opere di urbanizzazione siano state eseguite anche successivamente a tale data sotto le direttive di un'altro direttore dei lavori ma non sono stati trovati documenti a riguardo. Durante un ulteriore sopralluogo nell'agosto 2018 la CTU ha incontrato, sul posto, alcuni tecnici del Comune di Aulla. A inizio Settembre è stato dato l'avvio ad alcuni lavori che, ad oggi (fine Dicembre), hanno visto l'asfaltatura di altre due strade comunali e la pulitura delle aree limitrofe al cantiere.

Il mappale 1776 è ad andamento pianeggiante con forma geometrica piuttosto regolare. Non sono presenti alcun tipo di coltivazioni e la vegetazione presente è spontanea e non offre la possibilità di individuare una tipologia prevalente. Non esiste recinzione o individuazione dei confini con alcun elemento. La CTU ha visitato il sito e ha rilevato la presenza qua e là di piccoli cumuli di rifiuti abbandonati da soggetti vari all'interno del compendio. L'impossibilità di definire i confini precisi del mappale impongono alla CTU di sottolineare che potrebbero essere presenti rifiuti all'interno del lotto che potrebbero non essere stati individuati dalla sottoscritta anche a causa della vegetazione che in alcuni punti non consente di ispezionare facilmente il terreno.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 11.870,00

Il terreno risulta di forma piuttosto regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente: nessuna

Sistemazioni agrarie: attualmente lo stato di abbandono del terreno non consente di individuare una piantumazione prevalente.

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Culture erbacee: spontanee

Culture arboree: spontanee

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto fa parte delle particelle coinvolte nelle opere di demolizione eseguite a partire dal 2007. Sebbene la mappa catastale riporti ancora la presenza di 3 fabbricati, a seguito dei lavori di demolizione i fabbricati sono stati già abbattuti.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei fabbricati è stata definita in base ai documenti depositati presso il Comune di Aulla. Gran parte di tali documenti non sono né firmati da coloro che li hanno redatti né timbrati dal Comune di Aulla. La CTU infatti non ha eseguito un rilievo puntuale poiché la condizione imposta dall'Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 relativa alla condizione di inquinamento del compendio ha determinato una permanenza quanto più breve possibile durante i sopralluoghi. L'estensione dei mappali è stata stabilita in base alle visure catastali. Il valore attribuito a mq è stato determinato in base alla stima OMI relativa a fabbricati a destinazione d'uso terziaria che va da € 770,00 a € 1.150,00 ne deriva che il valore medio è pari a € 960,00. Considerando però lo stato di particolare degrado in cui si trovano tutti i fabbricati non demoliti e il tipo di intervento massiccio di ristrutturazione (circa €/mq 700,00) che dovrà



essere intrapreso, la carenza delle opere di urbanizzazione e l'ubicazione del sito, si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari ad € 200,00 per i fabbricati. Come da prassi consolidata ai terreni di pertinenza degli edifici verrà attribuito un valore pari al 10% di quello stimato per l'edificio. Tale prezzo unitario si ritiene congruo anche per i terreni sui quali attualmente non sono presenti immobili ma che sono inseriti all'interno della pianificazione relativa al Piano Particolareggiato ex- Polverificio di Pallerone. Si reputa invece di dover ridurre il valore a mq attribuito al mappale 1677, 1683 e 1682 in considerazione della estensione, della configurazione, della morfologia e della mancanza di pianificazione relativamente a queste aree che quindi sono assimilabili a terreni agricoli senza potenzialità edificatoria. Si ritiene congruo considerare un valore di 1,53 €/mq (Valori Agricoli medi della cittadina di Aulla anno 2015, tipologia bosco misto) relativamente al mapp. 1677 vista la dimensione del mappale e la mancanza di viabilità mentre alle particelle 1683 e 1682 si ritiene di dover incrementare questo valore visto la diversa accessibilità al terreno (€/mq 5).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Mapp.177a	sqp lordo di pavimento	11870,00	0,10	1187,00
		11870,00		1187,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Adiacenze SS. n°63

Tipo di destinazione: Terziario

Tipologia: ---

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Base militare "Marimuni" di Pallerone (Aulla);
- Ufficio tecnico di Comune di Aulla;
- 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 edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 770,00 €/mq di ad un massimo di 1150,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: La CTU ha richiesto informazioni, relativamente all'area a cui

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA.YO@UBSDI.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

appartengono i beni esecutati, anche ad ARPAT, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, Esercito Italiano base di Firenze.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Terreno fg.24 mapp.1776

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mapp.1776	1.187,00	€ 200,00	€ 237.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 237.400,00
Valore Corpo			€ 237.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 237.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 237.400,00

#### Riepilogo:

ID	Immobilare	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno fg.24 mapp.1776		1.187,00	€ 237.400,00	€ 237.400,00

### 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% )	€ 356.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.375,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 237.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 200.415,00

## Lotto: 006 - Fabbricato fg.24 mapp.1777

#### 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 Aulla, Catasto, Conservatoria, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, ARPAT).

#### 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: Fabbricato fg.24 mapp.1777.

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

DOTT.SSA SARA MANINI • INDECHERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: PRA.SARA@INDECHERE.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANINI@INDECHERE.IT • P.I. 01201840459 •  
C.F. MNNSRA73P56R023F



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Pieno proprietà

Cod. Fiscale: 01022150450

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED] con sede in Avila,

- foglio 24,
- particella 1777,
- subalterno ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Avila,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

**Derivante da:**

1. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072445 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 19974.1/2015)
2. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n. MS0072264, MS0072270. in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n. 19932.1/2015, 19936.1/2015)
3. DIVISIONE del 23.03.2009 prot. n. MS0032463 in atti dal 23.03.2009 DIVISIONE (n. 2112.1/2009)
4. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036189, MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n. 2923.1/2006, 2922.1/2006)
5. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 8070.1/2003)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
7. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
8. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
9. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n. 5860.1/1995)
10. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

**Millesimi di proprietà di parti comuni: ---**

**Contini:** Il bene identificato a mapp. 1777 confina a nord-nord-ovest e a ovest-sud-ovest con strada comunale (mapp. 1678); a est e a sud-est con la part. 1677, a sud con la part. 1776, nord-nord-est con mapp. 1682.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente il mappale è ancora classificato come unità collabente ma a seguito delle demolizioni eseguite con data di inizio lavori il giorno 26.09.2007 sul lotto sono stati abbattuti quasi tutti i fabbricati che risultano ancora presenti sulla mappa catastale. E' rimasto in essere un solo fabbricato prospiciente la viabilità, posta a nord del lotto. Deve quindi essere eseguito nuovo accatastamento e deposito di nuova mappa catastale.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di nuovo accatastamento e nuova mappa catastale.

**Descrizione delle opere da sanare:** Deve essere regolarizzata la categoria di appartenenza del mappale e aggiornata la planimetria catastale.



**Nuova mappa e nuovo accatastamento:** € 1682,15

**Oneri Totali:** € 1682,15

**Note:** La mappa catastale riporta ancora la presenza di tutti i fabbricati che costituivano i laboratori e i magazzini dell'ex-Polverificio che però sono stati già demoliti. È rimasto in sito solo un edificio posto prospiciente al mappale 1678, che è di proprietà del Comune di Aulla e sede delle opere di urbanizzazione primaria.

**Note sulla conformità catastale:** Attualmente il mappale è ancora classificato come unità collabente ma a seguito delle demolizioni eseguite con data di inizio lavori il giorno 26/09/2007 sul lotto sono stati abbattuti quasi tutti i fabbricati che risultano ancora presenti sulla mappa catastale. È rimasto in essere un solo edificio, che non potrà essere classificato come collabente ma bensì dovrà essere accatastato come fabbricato, prospiciente la viabilità posta a nord del lotto. Deve quindi essere eseguito nuovo accatastamento e deposito di nuova mappa catastale. La stima delle spese relative al deposito della pratica catastale sono state calcolate come di seguito: 1150,00 € (onorario tecnico abilitato), 5% percentuale relativa alle spese previdenziali, 22% IVA e 209 € di spese.

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

I beni appartengono interamente alla [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Aulla a meno di un chilometro dalla località di Pallerone e a circa 2,5 Km da Aulla. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitata a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti. La zona, raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone, è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220.000 mq. All'interno del comparto vi è una viabilità principale che parte dalla strada statale e penetra all'interno dell'area e si configura come la spina dorsale del complesso di capannoni artigianali che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. A Settembre 2018 sono ripresi i lavori da parte del Comune di Aulla, sono state asfaltate (alla data di fine Dicembre 2018) due strade laterali che partono da questa viabilità e penetrano nella porzione di compendio dove sono collocati i fabbricati non demoliti e da recuperare. Con inizio lavori nel 2008 sono state eseguite numerose demolizioni di fabbricati facenti parte dell'ex polverificio militare. La planimetria catastale, non aggiornata, riporta ancora l'ubicazione degli edifici abbattuti. Il progetto del comparto prevede la sua trasformazione e riqualificazione al fine di ospitare attività industriali e artigianali. Attualmente le opere intraprese, principalmente all'interno delle aree di proprietà del Comune di Aulla, riguardano opere di urbanizzazione primaria. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU però è emerso che per quanto è stato possibile verificare, gran parte dell'intervento, ha visto la realizzazione solo delle predisposizioni relative agli impianti di fognatura, elettrici e idrici. Inoltre la scarsa manutenzione, dovuta all'abbandono dell'area avvenuto negli ultimi anni, ha comportato il deterioramento anche degli elementi degli interventi già eseguiti come: pavimentazioni autobloccanti, parcheggi, illuminazione pubblica, spartitraffico, etc. I lavori eseguiti negli ultimi mesi hanno previsto anche una generale pulizia dell'area in prossimità dei fabbricati esistenti. Il traffico veicolare non è particolarmente intenso ed è limitato ai mezzi, prevalentemente pesanti, diretti o in uscita dai capannoni che sono attivi nella zona. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la frazione di Pallerone ospita un ufficio postale, una chiesa, alcune piccole attività commerciali, di ristorazione e bar. Nella vicina Aulla è possibile trovare anche scuole elementari, medie e superiori. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito a inizio mese di Settembre la CTU ha riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che dovrebbero comportare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non offre alcun servizio.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non offre alcun servizio. Sono stati realizzati alcuni lavori relativi ad opere di urbanizzazione ma, da quanto verificato dalla CTU, si tratta in gran parte di predisposizioni. È stata realizzata l'illuminazione della viabilità comunale che attraversa l'area a cui appartengono tutti i lotti eseguiti. Durante un

ulteriore sopralluogo eseguito dalla sottoscritta ad inizio del mese di Settembre è stato riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che, a fine Dicembre, hanno visto la realizzazione di asfaltatura di due strade di penetrazione nella porzione di compendio dove sono ubicati i fabbricati non demoliti e da recuperare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** L'area ex militare Polveriera di Pallerone è ubicata nelle immediate vicinanze della località di Pallerone (meno di un kilometro) e a circa 2,5 km da Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Lunigiana offre la possibilità di conoscere diversi paesaggi fiumi, laghi, boschi e monti arricchiscono e rendono suggestivi i paesaggi lunigianesi.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni. Sono numerosi gli itinerari che consentono di scoprire castelli, borghi medioevali e pievi. La vicina frazione di Pallerone, ad esempio, è un borgo medioevale che conserva ancora tracce quattrocentesche come la porta che introduce al Verdentro. Anche la cappella Malaspina si è salvata; oggi è chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine era intitolata a San Tommaso di Canterbury ed è decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi la 100 mt Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (Aulla, Fivizzano, Gorasco, Equi Terme, Passo Carpinelli) a circa 100 mt di distanza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libera

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:

#### **Annotazione a ipoteca Rp.3551 RG.15484**

A rogita di Notaio Matteucci Alessandro in data 18/03/2011 al n. 2346/1879; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 07/04/2011 al n. 2980/404.

La Sez. D riporta: *In deroga al citato contratto le parti convengono di riposizionare l'operazione di mutuo in un ulteriore periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi, a decorrere dal giorno 19 (diciannove) Dicembre 2011 (duemiladodici). Pertanto gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria mediante ulteriori n.4 (quattro) rate trimestrali di cui la prima scadente il giorno 19(diciannove) marzo 2012 (duemiladodici) e l'ultima il giorno 19 (diciannove) Dicembre 2019 (duemiladiciannove). Le parti convengono che il tasso di interesse da applicare alle quote mutuo nel periodo di ammortamento sarà variabile. In particolare il tasso di interesse sarà pari a : tasso nominale annuo "EURIBOR" (Euro Interbank Offered Rate) o 3 (tre) mesi media percentuale mese precedente (media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa centrale, dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR - EURIBOR Panel Steering Committee, pubblicata di norma su "il sole 24 ore" nella colonna 365 (trecentosessantacinque) il cui valore è attualmente pari al 1,1090% (uno virgola milienovanta per cento), aumentato di una quota fissa pari a punti -2,7500% (due virgola settemilacinquecento per cento). Il tasso EURIBOR viene aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non*



fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il LIBOR 3 (tre) mesi, riferito all'euro, quotata il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorata dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione da quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Gli importi dovuti a titolo di interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessantagiorni) e di un mese di 30 (trenta) giorni (360/360). In mancanza di tutti i dati si utilizzerà il tasso applicato nel mese precedente. La Banca si riserva la facoltà, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2847 e seguenti C.C., di richiedere la rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza dei venti anni dalla data della prima iscrizione. Le spese necessarie saranno a carico della parte mutataria, eredi o aventi causa. La parte mutataria dà atto che le modifiche di cui sopra non importano ad alcun titolo novazione del rapporto ai sensi dell'articolo 1231 C.C. oltre che per espressa volontà delle parti, inoltre le parti stesse confermano, per quanto occorrer possa, ai sensi dell'art. 1232 C.C. l'ipoteca come in premessa.

### Convenzione Edilizia

A rogito di Notaio Luigi Consoli in data 22/04/2002 al n. 8457; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 al n. 12098/8312

La Sez. D riporta: "La [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [redacted] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti/eventuale differenza sarà sostenuta dalla [redacted] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). La [redacted], si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 1) (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [redacted] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite dai contributi dovrà essere rimborsata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [redacted] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [redacted] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [redacted] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione



negli atti di trasferimento.”

#### Convenzione Edilizia (Integrazione)

A rogito di Notaio Luigi Corsoli in data 03/11/2003 ai nn. 10422; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 26/11/2003 ai nn. 12099/8313.

La Sez. D riporta: “La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucia di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero: 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera “C” che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici.”

## 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 di Lucca Pisa Livorno Spa; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5200000.00; Importo capitale: € 2600000.00; A rogito di Donnini Giovanni Francesco Maria in data 19/12/2007 ai nn. 27806/4514; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15484/3551.

**Note:** La Sez. D riporta la descrizione delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. Si allega Nota di Iscrizione.

#### Ipoteca giudiziale attiva

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120.000.00; Importo capitale: € 99.840.00; A rogito di Tribunale della Spezia in data 25/01/2010 ai nn. 61/2010; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 10/03/2010 ai nn. 2299/414.

**Note:** La Sez. D riporta: “La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal tribunale della Spezia in data 25 Gennaio 2010. L'importo indicato nel quadro “A” comprensivo di capitale, spese di recupero, interessi nella misura prevista dall'art.5 D. Lgs.231/2002, come da decreto dell'Illmo Giudice adito. Il richiedente dichiara di aver controllato i dati anagrafici dei soggetti e di manlevare il Conservatore da qualsivoglia responsabilità in merito.”

#### Ipoteca giudiziale attiva

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000.00; Importo capitale: € 20.000.00; A rogito di Tribunale di Arezzo Sez. distaccata di Monteverchi in data 28/02/2011 ai nn. 81; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 06/07/2012 ai nn. 5593/662.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Fallimento della [REDACTED] Derivante da: — ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 29/06/2017 ai nn. 1923 Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 25/07/2017 ai nn. 6647/4771.

La Sez. D riporta: “Quadro A: il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 415397,64 oltre accessori. Quadro C: il Curatore, Dott. Marco Sacconi, del fallimento della [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Elena Ricci Armani, elegge domicilio in Pontremoli presso lo studio dell'Avv. Roberto Magnavacca in via Pirandello n°22.”

### 4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastrale in atti

**Annotazione a ipoteca RP.3551 RG.14584** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di Notaio Garzia Giorgio in data 07/08/2009 al nn. 143490/10002; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 31/08/2009 al nn. 8998/1288.

La Sez. D riporta: "Gli immobili di cui al quadro B della presente nota erano già censiti al N.C.T di Aulla - Foglio di mappa 24, mappali 1778 mq 8126 ente urbano e 1779 ente urbano mq 7555; 1780 mq 40 e 1781 mq 160; 1775 ente urbano mq 10027."

**Annotazione ad ipoteca RP.3551 RG.15484** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di Notaio Steidl Francesco in data 18/11/2015 al nn. 72892/21559; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/12/2015 al nn. 10141/1351.

La Sez. D riporta: "Premesso

- che con atto di costituzione di pegno del 19 Dicembre 2007 n°8163, la ██████████ SPA con socio in liquidazione con sede a Pontassieve, viale Marconi n°16, codice fiscale e P.Iva ██████████ costituita in pegno a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno di Lodi, individuata in Banca Aletti SPA, per l'incarico di gestione n° BY00853320 del patrimonio mobiliare di sua proprietà conferito lo stesso giorno e denominato "GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320 di euro 600.000,00" - parzialmente svincolato in data 22 Settembre 2009 per l'importo di 200.000,00 - a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal mutuo fondiario di 2600.000,00 contratto dalla ██████████ con atto ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di Fucecchio del 19 Dicembre 2007, REP.27806;
- che a garanzia della restituzione del capitale mutuatario e degli accessori, veniva iscritta ipoteca volontaria all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., per il valore di 5200.000,00;
- che a seguito del mancato pagamento di alcune rate trimestrali scadute, in data 17 Gennaio 2013 il Banco Popolare Società Cooperativa (che nelle more aveva incorporato la mutuante Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno SPA) dichiarava risolto il contratto di mutuo;
- che il Tribunale di Firenze con sentenza n°128/13 del 17 maggio 2013 (n°124/13 RF) dichiarava il fallimento di ██████████;
- che con istanza ex art.53 LF, presentata il 28 Ottobre 2013 al Giudice Delegato del fallimento della ██████████ il Banco Popolare Società Cooperativa chiedeva l'autorizzazione a realizzare i crediti costituiti in pegno, chiedendo altresì di fissare i tempi e le modalità della vendita secondo quanto previsto all'art.107 LF;
- che il Giudice Delegato al fallimento ██████████ Dott.ssa Isabella Mariani con provvedimento del 14.07.2014, depositato in cancelleria il 15.07.2014, che si allega al presente atto sotto la lettera "A":  
1. Autorizzava il Banco Popolare, ai sensi dell'art.53, seconda comma, LF, a vendere i diritti di credito o di restituzione conferiti nella gestione patrimoniale oggetto di pegno, delegando la stessa Banca al compimento delle operazioni di vendita, autorizzandola altresì a trattenere il prezzo ricavato dalla vendita a parziale estinzione del credito garantito;  
2. Subordinava le predette autorizzazioni al rilascio da parte del Banco Popolare di una Dichiarazione di consenso, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, alla surrogazione del fallimento nei propri diritti ed in particolare nell'ipoteca volontaria iscritta all'agenzia del territorio di Massa Carrara il 28.12.2007 n°3551 Reg. Part., ai sensi dell'art. 1203, n.3 Cod. Civ. in proporzione nei limiti dell'importo realizzato;
- che con il presente atto il Banco Popolare Società Cooperativa intende dare esecuzione al richiamato provvedimento del Giudice Delegato. Tutto ciò premesso il Banco Popolare Società Cooperativa ha dichiarato:  
1. di avere ricavato dalla vendita del patrimonio mobiliare conferito nella gestione patrimoniale GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320, costituita in pegno con



atto del 19 Dicembre 2007, l'importo di 414.712,49, come da certificazione che esibisce e che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";

3. di essere stato autorizzato, in virtù del provvedimento del G.D. citato nella premessa, a trattenere la somma di 414.712,49 realizzata dalla predetta vendita, a parziale estinzione del proprio maggior reddito nei confronti della [REDACTED] di cui dal mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di 2.600.000,00 in linea capitale, stipulato il 19 Dicembre 2007, Rep. 27806, racc.4514;

4. di trattenere il medesimo importo di 414.712,49 a tacitazione del proprietario di pegno sopra precisato;

5. di surrogare il fallimento della [REDACTED] con socio unico in liquidazione, con sede a Pontassieve, viale Hanoi n° 16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] in persona del curatore Dott. Marco Sacconi, ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ., nei limiti, nelle azioni e nell'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., in proporzione e nei limiti dell'importo realizzato, autorizzando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari ad effettuare l'annotazione di surroga a margine della suddetta iscrizione ed esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo."

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno proprietario/i ante ventennio fino al 07/02/2003.

Titolare/Proprietario: Comune di Aulla, C.F. 81003750452, con sede ad Aulla dal 07/02/2003 al 03/11/2003.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno, in data 07/02/2003, ai nn. 36; trascritto a Massa Carrara, in data 16/04/2003, ai nn. 4178/3002.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] C.F. [REDACTED] con sede ad Aulla dal 03/11/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notai Consoli Lucio, in data 03/11/2003, ai nn. 10422; trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 ai nn. 12099/8313.

**Note:** La Sez.D riporta la [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con Delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED]. Che trasferita tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal



Comune Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono, il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salva quanto disposto al successivo articolo 6 (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo, il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al Docup 2001/2006. In tale caso, la [REDACTED] SRI per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non provocare squilibri di mercato, alla scomputa degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La Società [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo 7 (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese cessionarie faranno realizzare alla [REDACTED], in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forma del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della Società [REDACTED] Relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Note:** La CTU ha visionato la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistico (Edilizia Privata) in essa erano incluse alcune lettere relative alla comunicazione:

- di inizio lavori,
- del nominativo del Direttore dei Lavori,
- del nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori,
- delle dimissioni del DL e del CSE.

In esse si fa sempre esplicito riferimento al Permesso di Costruire n°57 del 27 settembre 2006 (erroneamente nella lettera di dimissioni viene indicato l'anno 2008, ma da una verifica eseguita non esiste un PdC n°57 del 27/09/2008) e all'"esecuzione dei lavori di urbanizzazione compendio noto come ex-Poliverificio" loc. Pallerone via Turati comune di Aulla (MS) distinto al catasto al Fg 24 Mapp. 879.1679-1682-1683-880-1728-1729-1677-1730-1731-1606". L'inizio lavori è stato datato per il 18.10.2007 indicando schematicamente le opere previste ovvero: "demolizione selettiva delle strutture metalliche ed avvio a smaltimento, demolizione selettiva degli infissi in legno degli edifici ed avvio a smaltimento e demolizione delle strutture civili soprassuolo". La CTU ha quindi fatto richiesta di accesso agli atti in data 03/08/2018. In data 03/09/2018 è stato possibile visionare la pratica che però è risultata essere relativa ad un'altro intervento (una variante stradale) da eseguirsi a poca distanza dal compendio della [REDACTED]. Non avendo, nella documentazione visionata, rintracciato nessun altro riferimento a Permessi di Costruire o qualsivoglia pratica che potesse offrire un appiglio per un'ulteriore ricerca la CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda nello specifico il fabbricato costituente il lotto 1 si ritiene però che non siano stati eseguiti interventi su di esso ma non è possibile, allo stato delle attuali conoscenze della CTU, affermare la conformità alla pratica edilizia che si ritiene sia stata presentata al momento dell'esecuzione delle numerose demolizioni eseguite nel compendio.

### 7.1 Conformità edilizia:





**Note generali sulla conformità:** La CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla il 23/04/2018 facendo formale richiesta di tutta la documentazione relativa all'ex-Polverificio di Pallerone ma sono stati recuperati solo parte dei documenti (come si evince dalla risposta ricevuta in data 23/05/2018). In quella sede non erano presenti né le tavole grafiche né le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. Le ricerche della CTU sono proseguite facendo richiesta presso l'Ufficio Lavori Pubblici della Provincia di Massa Carrara. Dopo un incontro con i tecnici della Provincia la CTU ha ricevuto via mail, il 22/06/2018, una comunicazione ufficiale che la informava che "presso la scrivente Amministrazione non è disponibile alcun documento, atteso che gli atti presumibilmente riferibili alla richiesta di accesso formulata sono stati acquisiti con Verbale delle operazioni e delle attività di PG svolte dal NOE Carabinieri di Firenze e Nucleo Investigativo di Massa in data 20/10/2016 presso la sede della Provincia di Massa-Carrara, come da citato verbale agli atti della Provincia." A seguito di questa comunicazione la CTU ha richiesto, in data 19/06/2018, presso la Procura di Massa Carrara di poter visionare i documenti prelevati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Massa Carrara. In data 09/07/2018 la sottoscritta ha visionato e fotocopiato la documentazione richiesta comprendente:

- Deliberazione C.C. N°94 del 29/12/2001
- Deliberazione C.C. N°18 del 26/02/1999
- Relazione Piano Particolareggiato Area D Produttiva Ex Militare
- Piano particellare di esproprio e perizia di stima del 01/07/1998
- Tavola 1, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Inquadramento Urbanistico territoriale;
- Tavola 2, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Piano quotato e rilievo;
- Tavola 3, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planimetria generale e superfici;
- Tavola 4, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planivolumetria.

Nel proseguo delle operazioni peritali la CTU ha verificato gli atti relativi alla Convenzione Edilizia e registrati alla Conservatoria di Massa Carrara e ha potuto verificare che la Tav.3 allegata al titolo è differente rispetto a quella recuperata presso la Procura. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adattato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26/02/1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29/12/2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Il nuovo Piano prevede "una diminuzione degli insediamenti rispetto alle previsioni originarie derivanti da una rivalutazione sulla base delle indicazioni della Soprintendenza di Pisa per mantenere dove è possibile la tipologia edilizia produttiva di inizio secolo ancora in buono stato". Allegato alla Delibera n°94 è stato trovato un elenco di 8 articoli che forniscono alcune sommarie indicazioni relativamente alle possibilità edificatorie degli isolati. Si ritiene che il documento recuperato sia solo una bozza, poiché allegato all'atto della Convenzione Edilizia è presente la tavola 3 "Planimetria generale e superfici" in cui oltre alla restituzione grafica complessiva dell'intero comparto è riportata anche lo schema in cui sono state indicate le superfici, le altezze massime e le distanze dai confini. Si riporta testualmente quanto allegato alla delibera n°94, ricordando però di procedere a opportuna verifica presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Aulla dove, nonostante le ricerche eseguite, la CTU, non ha trovato la documentazione completa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto. Nella documentazione recuperata si prevede che:

1. siano ammesse le attività produttive, industriali, artigianali, di servizio all'impresa, di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio;
2. siano consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché direttamente o funzionalmente collegate alle attività dell'inserimento;
3. che le industrie insalubri comprese nella prima classe dell'art. 216 del T.U. Legge Sanitaria 27/07/1934 n°1265 siano consentiti a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti più idonei per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro ed evitare la dispersione nell'ambiente degli agenti inquinanti;
4. siano ammessi locali di residenza del custode per una superficie utile netta non superiore al 95 m quadri.

L'unità di intervento territoriale in cui si articola il piano è il Comparto. L'isolato rappresenta una unità funzionale del comparto: il comparto è suddiviso in isolati indicati nella planimetria con le lettere A, B, C.

Il bene esecutato appartiene all'isolato B.

#### "Isolato "B"

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, con interventi che possono comportare la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale nonché planivolumetrica anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione, con una superficie massima coperta pari a metri (il testo non riporta alcun

valore). E nella realizzazione delle opere si deve utilizzare sia planimetricamente che in elevato le caratterizzazioni morfologiche dell'edificato esistente con il mantenimento dove possibile delle facciate principali dei singoli edifici esistenti. qualora le carenze statiche non lo consentano si potrà procedere alla completa demolizione e ricostruzione mantenendo delle scansioni di facciata con le stesse organizzazioni tipologiche degli edifici esistenti.

Hmax nuovo edificato= 8,00 mt

Superficie coperta nuovo e vecchio edificato = mq (non viene riportato alcun valore)

#### TABELLA

ISOLATO	LOTTO	SUP. [mq]	SUP. COPERTA [mq]	Hmax [ml]	Distanza confini e filo strade
B	1	L'impaginazione nell'atto non consentiva la lettura dei numeri			
B	2	7547	7096	8	5
B	3	8590	4377	12	5
B	4	11930	4620	12	5
B	5	10027	6522	12	5
B	6	12505	8096	12	5
B	7	25584	1135	Recupero edifici esistenti	
			7308	8	5
TOTALE		82319	43866		

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Aula (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della LR n°1/2005 e sm. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009.
Zona omogenea:	Il mappale ricade in parte in zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto NON ATTUATE.
Norme tecniche di attuazione:	La normativa relativa alla zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto non attuate è prevista all'art.7.3 e 8.8 delle Norme di Attuazione.
Immobile soggetto a convenzione:	Si
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia e successiva integrazione.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia stipulata in data 22.04.2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003.
Obblighi derivanti:	La Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di

DOTT.SSA SARA MANNI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: SARA.MANNI@UBERD.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANNI@UBERD.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [REDACTED] è tenuta, ai sensi della legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatori in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DDCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scampo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED], in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG.12099 RP.8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano



	Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

**Note generali sulla conformità:** Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planivolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottato in data 14/12/1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Des. M" PRODUTTIVE EX MUTARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planivolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle indicazioni generali fornite dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3". **Da quanto sopra premesso ne consegue che "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvato".**

I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto sono:

1. Vincolo idrogeologico (Regio Decreto 3267/1923)
2. Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004 art.142 lett. g. Territori coperti da foreste e da boschi).

Questi vincoli sono verificabili attraverso il sito della Regione Toscana. La CTU ha graficamente sovrapposto il fotogrammetrico del comparto con le immagini recuperate nel sito.

Descrizione: di cui al punto **Fabbricato** fig.24 mapp.1777

Il 14/07/1917 si costituiva a Torino la Società Italiana Esplosivi e Munizioni (SIEM), espressamente per la costruzione e l'esercizio di uno stabilimento per la fabbricazione della solenite, da edificarsi in località Pallerone nel comune di Aulla. Lo stabilimento avrebbe dovuto essere suddiviso in due gruppi di fabbricati:

1. laboratori e officine sussidiarie, all'interno dei quali non si trattavano materie esplosive,
2. reparti destinati alla fabbricazione dei prodotti esplosivi e della solenite.

Questo secondo gruppo avrebbe dovuto a sua volta essere diviso in tre sottogruppi distinti:

DOT.TESA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-1@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

- a. fabbricati destinati alla lavorazione della nitroglicerina;
- b. edifici in cui preparare la nitrocellulosa;
- c. laboratori per la preparazione e la finitura della solenite.

Secondo le intenzioni degli imprenditori dovevano essere portate a termine dapprima le officine sussidiarie e quelle per la finitura e la preparazione della solenite e successivamente le altre officine per la produzione diretta della solenite stessa così da garantire allo stabilimento di funzionare autonomamente. In data 25/02/1918 la società Italiana Esplosivi e Munizioni presentava regolare denuncia di esercizio a fronte di una serie di abusi iniziati a spese degli abitanti di Pallerone già negli ultimi mesi del 1917. Probabilmente i tempi di esecuzione dei lavori furono rispettati perché già il 14/10/1918 la Prefettura di Massa Carrara concedeva, alla SIEM, la licenza per iniziare la lavorazione nei fabbricati edificati dallo stabilimento di Pallerone. Si affermava anche che si sarebbe autorizzato il funzionamento dell'altra parte dello stabilimento dopo una nuova perizia. Terminata la guerra iniziò un periodo di generale ristagno di ogni attività produttiva e la crisi si fece sentire in misura maggiore in tutte le industrie chimiche strettamente dipendenti dalle commesse statali. Lo stabilimento di Pallerone non subì tuttavia alcuna riconversione; rimase inattivo a livello produttivo ma continuò a funzionare come deposito di esplosivi. L'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale, nel 1940, diede sicuramente una nuova spinta a tutti gli stabilimenti impegnati nella fabbricazione di materiale bellico e, anche se con ritardo, fu deciso l'aumento della capacità produttiva degli esplosivi da lancio presso le ditte BPD, NOBEL, SGEM e SIRI.

Nell'ambito di questo programma si pensò di edificare, nello stabilimento di Pallerone, il reparto di nitrificazione, così da realizzare all'interno della fabbrica l'intero ciclo produttivo. Ma gli impianti non furono ultimati in tempo utile, dal momento che per tutta la durata del conflitto le gallette per la solenite continuarono a provenire dal vicino stabilimento di Bocada di proprietà della stessa società.

Nel 1955 fu decisa la ricostruzione dello stabilimento, dal momento che nel periodo bellico l'impianto era stato parzialmente distrutto. Sotto la direzione del Genio Militare la struttura fu nuovamente ideata come impianto per la fabbricazione della balistite, per quanto già durante la II Guerra Mondiale i vari eserciti avevano cercato di sostituirlo essendo un esplosivo che deteriorava in breve tempo le bocche da fuoco. Il bene fu poi acquisito tra i beni dello Stato a seguito di atto permuta con altri beni della ditta proprietaria il 05/07/1956.

Nel 1966 i lavori di ricostruzione erano terminati e dal momento che lo stato non aveva interesse all'utilizzazione dello stabilimento, tutta l'area fu appaltata alla BPD (Società Bombrini Parodi Delfino) che vi impiantò la lavorazione manifatturiera delle polveri. Nel 1977 il Ministero della Difesa decise la smilitarizzazione dell'area che passò sotto competenza del demanio civile, con la clausola di affittarlo possibilmente a ditte operanti nel campo degli esplosivi. Nel 1985 fu rilevato dal consorzio OTO-SNIA-BPD con lo scopo di dare inizio alla lavorazione dei Missili guidati MILAN (Missile Infanterie Leggere Antichiar) su progetto dell'Aerospatiale francese. La produzione era incentrata sull'assemblatura di razzi e la manifatturiera di cariche per obici.

L'opificio fu definitivamente chiuso nei primi anni '90 e dismesso come bene patrimoniale e rimase così esposto a quel processo di degrado e ad una serie di atti di vandalismo che hanno prodotto un pessimo stato di conservazione rilevabile tutt'oggi nei fabbricati non demoliti. Nel 1998 il Comune di Aulla ha fatto richiesta per acquisirne la proprietà. Con Delibera n°18 del 26/02/1999 il Consiglio Comunale di Aulla ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del compendio immobiliare ex Militare di Pallerone e approvato poi con Delibera n°72 del 30/09/1999. Il progetto prevede la sistemazione dell'area in lotti trasformandola e qualificandola per ospitare attività industriali e artigianali. È stata fissata la quota di area da destinarsi a verde, a parcheggi e a superficie coperta. La prima fase, ad oggi anche l'unica parzialmente eseguita, ha comportato la demolizione di numerosi edifici, sebbene la planimetria catastale riporti ancora questi volumi, e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'obiettivo era quello di rendere l'area accessibile da un punto di vista funzionale e minimizzare l'impatto sul sistema ambientale territoriale. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una serie di interventi volti alla realizzazione di:

1. viabilità principale e secondaria;
2. aree da destinare a parcheggio;
3. realizzazione di rete di drenaggio delle acque;
4. realizzazione di sede stradale completa di marciapiedi e spartitraffico;
5. impianto di disoleazione delle acque scolanti dai parcheggi;
6. rete di fognatura nera;
7. cabina idrica;
8. rete acqua ad uso potabile;
9. rete dell'acqua industriale (con presa da pozzo e serbatoio di riserva);
10. rete dell'acqua ad uso antincendio (con presa da pozzo e serbatoio di riserva);
11. rete elettrica e relative cabine MT/BT;
12. rete di illuminazione;
13. impianto di depurazione.

DOT.TESSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: PRA.SARA.YO@UNIBO.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC: SARA.MANNINI@UNIBO.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



Il 09.06.2003 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana ha deliberato (prot.10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla):

"Art.1 Si autorizza, ai sensi dell'art.10 del citato DPR. 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Massa Carrara, Comune di Aulla, località Pallerone, segnato in Catasto al foglio n°24 part.879 per intero (attualmente identificata con i subb.1,2), part.880 per intero (attualmente identificata con il sub.2) e part.1506 in parte, il tutto come identificato e perimetrato in rosso nella planimetria catastale, prescrivendo quanto segue:

1. I progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sulle unità immobiliari, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, ai sensi del D.Lgs. 490/99. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle norme tecniche di attuazione previste per il comparto A del Piano Particolareggiato allegato alla richiesta di alienazione.

2. Le unità immobiliari non dovranno essere destinate ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara.

3. Sia mantenuta o, su proposta del detentore e previo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, migliorata l'attuale fruizione pubblica dei beni.

4. Entro tre anni dovrà essere completata la deindustrializzazione dell'area comprensiva della relativa bonifica e dello smaltimento dei materiali tossici e nocivi presenti.

5. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del DPR. n.283/200, la clausola risolutiva espressa ex art.1456 C.C. E la clausola penale ex art.1382 C.C. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso."

Il sito nel suo insieme essendo area industriale dismessa è potenzialmente inquinata, a tale scopo sono state condotte delle campagne di verifiche in diversi periodi. La prima a scopo conoscitivo è stata condotta mediante l'esecuzione di n°6 sondaggi distribuiti sull'area in modo da avere una valutazione generale delle problematiche ambientali. Sono stati prelevati campioni a varie quote di profondità per poter valutare eventuali fenomeni di inquinamento negli orizzonti più superficiali di terreno e la loro propagazione in senso verticale. È stata eseguita una ricerca anche mediante il prelievo di campioni su muratura in virtù delle lavorazioni eseguite all'interno dei fabbricati. Sono stati valutati i parametri relativi a Cromo tot., Nichel, Piombo, Zinco, Bario, Antimonio e Vanadio. Nella Determinazione n. DD/8662/2008 del 08.08.2008 della Provincia di Massa Carrara [REDACTED] DPGR 14/R del 25.02.2004 art.59 comma 2 - Esclusione del lotto a ex Polverificio militare di Pallerone (comune di Aulla) dal progetto di bonifica, viene ricostruita la storia relativa alle verifiche ambientali dell'intera sito:

"Lo [REDACTED] con nota A/R del 24.10.06, acquista al protocollo di questa Provincia al n°39852 del 26.10.06 ha comunicato di aver svolto, ai fini della riconversione industriale del sito, una campagna preliminare di indagini ambientali presso l'ex polverificio militare di Pallerone, nel Comune di Aulla, il cui esito ha mostrato una modesta contaminazione da nichel.

1. il Comune di Aulla con nota fax n°799 del 15.01.07 ha avviato il procedimento di cui all'art.242 del D.Lgs.152/06 e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 30/06, convocando una Conferenza dei Servizi svoltasi il 25.01.07;

2. la Conferenza dei Servizi, vista l'estensione del sito dell'ex polverificio militare, ha richiesto alla [REDACTED] di integrare le indagini svolte con ulteriori 14 sondaggi, prelievo di campioni di terreno e falda e la ricerca del parametro arsenico. I nuovi sondaggi richiesti sono stati indicati su apposita planimetria allegata al verbale della Conferenza escludendo l'area dell'ex Cincillà, posta da tempo sotto sequestro e oggetto di procedimento di bonifica separata;

3. le attività di investigazione hanno avuto inizio il 05.03.2007 come comunicato dalla [REDACTED] con nota del 09.02.2007 (n. prot.4831 del 13.02.2007) e si sono svolte sotto supervisione dei tecnici del Dipartimento ARPAT di Massa Carrara;

4. durante le attività di controllo i tecnici di ARPAT hanno rilevato che nei pressi di una vecchia cisterna si è verificato uno sversamento sul terreno di gasolio ed hanno segnalato la presenza di diverse tipologie di rifiuti abbandonati all'interno dell'ex polverificio (nota ARPAT n°2189 del 15.05.07 acquisita al nostro protocollo al n°15787 del 16.05.07);

5. con nota prot. N°16918 del 29.05.07 questa Provincia ha richiesto alla [REDACTED] di integrare l'attività di investigazione con la mappatura, classificazione e avvio a smaltimento dei rifiuti segnalati da ARPAT nonché di approfondire le indagini e bonificare l'area interessata dallo sversamento di gasolio;

6. il 06.06.08 personale tecnico di questa Provincia e di ARPAT ha effettuato un sopralluogo congiunto presso l'ex polverificio militare dai cui esiti sono state reiterate le richieste di intervento sull'allontanamento dei rifiuti e la messa in sicurezza dell'area interessata dallo sversamento di gasolio (verbale trasmesso ai soggetti interessati) con nota

DOT.TESA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: SARA.SARA@UBIDED.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC SARA.MANINI@UPARPEC.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F

n°33250 del 19/01/07);

7. la ██████████ ha inviato un rapporto finale sulle indagini e sulle attività di messa in sicurezza svolte (acquisito al protocollo al n°32490 del 12/10/07);

8. la Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Aulla, nella seduta del 20/1/07, ha preso atto delle operazioni svolte dalla ██████████ inoltre ha deliberato che per le aree prive di contaminazione sarà emessa apposita certificazione dalla Provincia di Massa Carrara (acquisite le analisi di validazione di ARPAT) con l'esclusione della zona interessata dallo sversamento di gasolio e per quelle aree per cui sono ancora in corso le analisi per la ricerca dell'amianto;

9. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti (nota n°5471 del 19/12/07 acquisita al nostro protocollo al n°39871 del 27/12/07) sospendendo però il parere in attesa di un chiarimento, richiesto al Ministero dell'Ambiente e all'Istituto Superiore di Sanità, sulla concentrazione di bario nel terreno, metallo non normato dal D. Lgs.152/06;

10. ██████████ ha presentato una richiesta di suddivisione del sito dell'ex polverificio in cinque lotti richiedendo l'attestazione di non procedere a bonifica per quei lotti già investigati e non contaminati (acquisita al n°1450 di protocollo del 18/01/08). Ha precisato inoltre che per il parametro bario esiste il limite di concentrazione per terreni ad uso agricolo nell'allegato B del DPGR Toscana 14/r del 25/02/04 e che i valori riscontrati nei sondaggi effettuati sono inferiori a tale limite;

11. a seguito di nostra richiesta prot. 2538 del 30/01/08, ARPAT ha inviato il proprio parere sulla richiesta avanzata dalla ██████████ (fax n°12933 del 12/02/08 acquisita al protocollo di Settore al n°481 del 13/02/08);

12. il lotto D è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8538 del 18/02/08;

13. il lotto E è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8644 del 23/07/08;

14. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sul controllo svolti nel lotto A (nota n°61263 del 16/07/08 acquisita al nostro protocollo al n°20878 del 21/07/08);

A seguito inoltre di quanto espresso da ARPAT con la nota n°61263 del 16/07/2008 ("considerata l'area molto circoscritta del ritrovamento e visto che nelle rimanenti aree dello scavo non è stata accertata la presenza di ulteriori materiali in fibrocemento, si è ritenuto opportuno sospendere le indagini e non procedere ad ulteriori sondaggi. Pertanto (...) il lotto A sopra citato non necessita di ulteriori interventi di bonifica e possa essere quindi rilasciato agli usi legittimi") la Provincia ha determinato:

A. di escludere il lotto A del sito ex polverificio militare di Pallerone dal progetto di bonifica restituendolo agli usi legittimi previsti dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

B. di restituire agli usi legittimi il lotto C solo dopo esito favorevole delle verifiche analitiche in corso al momento della determina e comunque solo a seguito di parere positivo da parte di ARPAT;

C. di prescrivere che qualora durante i lavori e l'effettuazione di scavi per la reindustrializzazione dell'ex polverificio militare "si rinvenissero materiali sospetti, rifiuti, evidenze affettive e visive di contaminazione dei terreni e/o della acque" dovrà esserne data immediata comunicazione a Provincia, Comune di Aulla, ARPAT, e ASL. Dovranno inoltre essere eseguiti accertamenti diretti al fine di definire con dettaglio l'estensione spaziale e areale della contaminazione con il corretto smaltimento dei rifiuti giacenti;

D. di incaricare ARPAT di Massa Carrara di effettuare i controlli di competenza.

Il sito in precedenza era stato suddiviso in 5 lotti come si evince anche dalla Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18/02/08 della Provincia di Massa Carrara:

1. LOTTO A: corrispondente all'area intorno ai fabbricati numerati in pianta come 95, 96 e 97 ("comprendente il sondaggio C12 dove è stato rinvenuto materiale contenente amianto alla profondità di 1,5 metri da piano di campagna");

2. LOTTO B: posta nella porzione nord-ovest dell'area dove sono ubicati i fabbricati 14 e 12 della planimetria generale (da tempo sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria e oggetto di procedimento di bonifica a se stante);

3. LOTTO C: relativo all'area intorno agli edifici 18, 19 e 16 (l'area interessata dallo sversamento di gasolio presso la cisterna e l'impianto di pompaggio);

4. LOTTO D: una vasta area posta nella porzione sud-est del compendio ("nel quale sono state completate le indagini compresa la bonifica da amianto sul suolo e sottosuolo");

5. LOTTO E: l'area a nord-est dell'intera superficie inclusa nel piano particolareggiato nel quale sono in corso di completamento le analisi per la ricerca di amianto;

Durante il sopralluogo eseguito in data 16/04/2018 sul posto era stato rinvenuto il cartello di Divieto di Accesso al compendio oggetto di esecuzione immobiliare per pericolo di dispersione fibre di amianto a seguito di Ordinanza Sindacale n°42 del 26/10/2017 ("Ordinanza alla ██████████ Con sede in Aulla via Nazionale 59, in qualità di proprietaria del compendio immobiliare ex Polverificio di Pallerone di provvedere:

1. entro e non oltre 5 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, al ripristino delle recinzioni ed alla completa chiusura della strada sterrata per inibire l'accesso sia a piedi che con veicoli al compendio;

2. entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, di procedere alla

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-YO@UBSDI.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UPARPEC.IT • P. I. 01201840469 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

caratterizzazione delle lastre e, se confermato trattasi di manufatti in fibrocemento-ammanto, valutazione dello stato di conservazione e, se necessario, rimozione e smaltimento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia, e quanto altro necessario per mettere in sicurezza i luoghi".

Ad oggi non risulta che sia stata eseguita alcun tipo di bonifica a seguito dell'Ordinanza emessa nel 2017.

Il mappale 1777 fa parte delle particelle coinvolte dai lavori (come ex part.1677) per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del compendio dell'ex Polverificio di Pallerone. I lavori eseguiti sono stati riferiti alla pratica P.d.C. N°57 del 27/09/2006 il cui inizio lavori è stato dato dall'allora Direttore dei Lavori, Arch. Tommaso Vanni, il 26/09/2007. La CTU ha visionato la documentazione relativa la Permesso di Costruire sopra indicato ed ha constatato che non riguarda un intervento da eseguire sul compendio ma bensì una variante stradale da realizzarsi poco distante dall'area dell'ex-polveriera. Non sono stati trovati altri documenti che riportino qualche riferimento a pratiche edilizie presentate relativamente a quest'area. Come ditta esecutrice delle opere fu nominata l'impresa [REDACTED]

Il 18/10/2007 è stato dato l'inizio delle demolizioni che hanno portato all'attuale configurazione del compendio e alla demolizione di molti degli edifici che facevano parte dei laboratori e dei capannoni dello stabilimento. Sono stati mantenuti in essere solo i fabbricati protetti dal vincolo della Soprintendenza. I lavori sono stati sospesi, secondo i documenti trovati presso il Comune di Aulla ma firmati solo dalla Direzione Lavori e non protocollati dal Comune, una prima volta l'08/05/2008 e poi il 15/05/08, a cui, il 08/05/2009, hanno fatto seguito le dimissioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza. In tutte queste comunicazioni la pratica di riferimento è, erroneamente, la n°57 del 27/09/2006. Risulta che alcune delle opere di urbanizzazione siano state eseguite anche successivamente a tale data sotto le direttive di un'altro direttore dei lavori ma non sono stati trovati documenti a riguardo. Durante un ulteriore sopralluogo nell'agosto 2018 la CTU ha incontrato, sul posto, alcuni tecnici del Comune di Aulla. A inizio Settembre è stato dato l'avvio ad alcuni lavori che, ad oggi (fine Dicembre), hanno visto l'asfaltatura di altre due strade comunali e la pulitura delle aree limitrofe al cantiere.

Il mappale 1777 è ad andamento pianeggiante con forma geometrica piuttosto irregolare. Non sono presenti alcun tipo di coltivazioni e la vegetazione presente è spontanea e non offre la possibilità di individuare una tipologia prevalente. Non esiste recinzione o individuazione dei confini con alcun elemento. La CTU ha visitato il sito e ha rilevato la presenza qua e là di piccoli cumuli di rifiuti abbandonati da soggetti vari all'interno del compendio. L'impossibilità di definire i confini precisi del mappale impongono alla CTU di sottolineare che potrebbero essere presenti rifiuti all'interno del lotto che potrebbero non essere stati individuati dalla sottoscritta anche a causa della vegetazione che in alcuni punti non consente di ispezionare facilmente il terreno. Nella documentazione visionata presso il Comune di Aulla il fabbricato non demolito è identificato con il n°20. È un edificio ad un solo piano fuori terra e uno seminterrato che fuoriesce da terra per circa 2 metri. Questo piano ha un'altezza interna di circa 2,85 m. Ha una pianta a doppia T e nelle tavole storiche recuperate presso la base di "Marimuni" di Aulla era utilizzato come laboratorio chimico centrale mentre tutti i fabbricati abbattuti e presenti sul mappale fino all'esecuzione dei lavori iniziati nel 2007 erano destinati alla laminazione delle varie sostanze adoperate nelle lavorazioni e come laboratori. L'accesso ai locali interni avviene tramite due ingressi simmetrici posti uno lato nord-ovest dell'edificio e l'altro a sud-est. Si percorre una rampa di scale esterne fino ad un'altezza di 1,44 m rispetto al piano di campagna ed entrati dentro l'immobile si salgono ancora alcuni gradini, per un'ulteriore altezza complessiva di 0,90 m, per raggiungere il piano dei locali interni. È possibile entrare nel fabbricato anche attraverso un terzo ingresso collocato sul lato corto dell'immobile, lato est-nord-est, anch'esso raggiungibile tramite rampa di scale esterna all'edificio. Attualmente le condizioni del fabbricato sono pessime: gli infissi sono praticamente distrutti, i vecchi impianti non sono funzionanti, vi sono evidenti infiltrazioni di acqua che provengono dalla copertura. Il piano seminterrato, visionato solo dall'esterno del fabbricato, a causa delle scadenti condizioni dell'immobile, è afflitto da problemi di umidità oltre ad essere stato utilizzato per l'abbandono di sacchi di rifiuti chiusi e non verificati dalla CTU visto la presenza, attuale ma soprattutto in passato, di rifiuti pericolosi all'interno del compendio. Il fabbricato deve essere completamente ristrutturato. La CTU ha visitato il sito e ha rilevato la presenza qua e là di piccoli cumuli di rifiuti abbandonati da soggetti vari all'interno del compendio. L'impossibilità di definire i confini precisi del mappale impongono alla CTU di sottolineare che potrebbero essere presenti rifiuti all'interno del lotto che potrebbero non essere stati individuati dalla sottoscritta anche a causa della vegetazione che in alcuni punti non consente di ispezionare facilmente il terreno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 40735,00

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: i lavori di edificazione del ex-Polverificio hanno avuto inizio nel febbraio del 1918 e lo

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-10@UNIDEL.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UNIDEL.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



stabilimento era già in parte attivo ad ottobre 2018

L'edificio è stato ristrutturato nel: la CTU ha trovato informazioni relative ad una ristrutturazione dell'intero complesso di fabbricati tra la 1955 e 1966. L'impianto è stata mantenuta in attività, anche dopo la smilitarizzazione avvenuta nel 1977, fino ai primi anni '90.

L'unità immobiliare non ha numero civico; ha un'altezza esterna sotto gronda di circa 6,80 m.

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto fa parte delle particelle coinvolte nelle opere di demolizione eseguite a partire dal 2007. Sebbene la mappa catastale riporti ancora la presenza di numerosi fabbricati, a seguito dei lavori di demolizione i fabbricati sono già stati abbattuti quasi tutti, tranne uno posto sul confine nord-ovest del mappale. L'edificio deve essere completamente ristrutturato.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura  
tipologia: **a padiglione**  
materiale: **legno**  
condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali  
materiale: **muratura**  
condizioni: **da ristrutturare**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni  
tipologia: **ento a battente**  
materiale: **legno**  
protezione: **inesistente**  
condizioni: **pessime**

Infissi interni  
tipologia: **a battente**  
materiale: **legno**  
condizioni: **pessime**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	--
Note	--

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	--

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	--



**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	---

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza e criterio di stima:**

La consistenza dei fabbricati è stata definita in base ai documenti depositati presso il Comune di Aulla. Gran parte di tali documenti non sono né firmati da coloro che li hanno redatti né timbrati dal Comune di Aulla. La CIU infatti non ha eseguito un rilievo puntuale poiché la condizione imposta dall'Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 relativa allo stato di inquinamento del compendio ha determinato una permanenza quanto più breve possibile durante i sopralluoghi. L'estensione dei mappali è stata stabilita in base alle visure catastali. Il valore attribuito a mq è stato determinato in base alla stima OMI relativa a fabbricati a destinazione d'uso terziaria che va da € 770,00 a € 1.150,00 ne deriva che il valore medio è pari a € 960,00. Considerando però lo stato di particolare degrado in cui si trovano tutti i fabbricati non demoliti e il tipo di intervento massiccio di ristrutturazione (circa €/mq 700,00) che dovrà essere intrapreso, la carenza delle opere di urbanizzazione e l'ubicazione del sito, si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari ad € 200,00 per i fabbricati. Come da prassi consolidata ai terreni di pertinenza degli edifici verrà attribuito un valore pari al 10% di quello stimato per l'edificato. Tale prezzo unitario si ritiene congruo anche per i terreni sui quali attualmente non sono presenti immobili ma che sono inseriti all'interno della pianificazione relativa al Piano Particolareggiato ex Polverificio di Pallerone. Si reputa invece di dover ridurre il valore a mq attribuito al mappale 1677, 1683 e 1682 in considerazione della estensione, della configurazione, della morfologia e della mancanza di pianificazione relativamente a queste aree che quindi sono assimilabili a terreni agricoli senza potenzialità edificatoria. Si ritiene congruo considerare un valore di 1,53 €/mq (Valori Agricoli medi della cittadino di Aulla anno 2015, tipologia bosco misto) relativamente al mapp.1677 vista la dimensione del mappale e la mancanza di viabilità mentre alle particelle 1683 e 1682 si ritiene di dover incrementare questo valore vista la diversa accessibilità al terreno (€/mq 5).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Terziaria/Direzionale P.T. mapp.1777	sup lordo di pavimento	420,00	1,00	420,00
Terziaria/Direzionale Seminterrato mapp.1777	sup lordo di pavimento	420,00	0,60	252,00
Area esterna mapp.1777	sup lordo di pavimento	39895,00	0,10	3989,50
		<b>40735,00</b>		<b>4661,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziaria/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

DOTT.SSA SARA MANINI • INDEGHERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: PRA.SARA.MANINI@UBERD.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC SARA.MANINI@UPPEC.IT • P.I. 01201840459 •  
C.F. MNNSRA73P56R023F



Periodo: 2/2017

Zona: Periferica/Adiacenze SS. n°63

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ---

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1.150

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatorio dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Base militare "Marimuni" di Pallerone (Aulla);
- Ufficio tecnico di Comune di Aulla;
- 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 edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 770,00 €/mq di ad un massimo di 1.150,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: La CTU ha richiesto informazioni, relativamente all'area a cui appartengono i beni eseguiti, anche ad ARPAT, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, Esercito Italiano base di Firenze.

### 8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato Ig.24 mapp.1777.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 932.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terziaria/Direzionale P.T. mapp.1777	420,00	€ 200,00	€ 84.000,00
Terziaria/Direzionale Seminterrato mapp.1777	252,00	€ 200,00	€ 50.400,00
Area esterna mapp.1777	3.989,50	€ 200,00	€ 797.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 932.300,00
Valore Corpo			€ 932.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 932.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 932.300,00

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA.YO@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricata fg.24 mapp.1777		4661,50	€ 932.300,00	€ 932.300,00

## 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 disc. del G.E. ( min.15% )	€ 139.845,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.682,15

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 932.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 790.772,85

## Lotto: 007 - Terreno fg.24 mapp.1679

## La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SÌ

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 a Amministrazioni (Comune di Aulla, Catasto, Conservatoria, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, ARPAT).

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

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: Terreno fg.24 mapp.1679 sub.1.

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: **Pallerone**, via Filippo Turati snc

## Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01022150450

## Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Aulla.

- foglio 24,
- particella 1679,
- subalterno 1,
- indirizzo: via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Aulla,



- categoria Unità collabenti,
- classe —,
- consistenza —,
- superficie —,
- rendita € —

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072446 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 19974.1/2015)
2. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n. MS0072268, MS0072270. in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n. 19934.1/2015, 19936.1/2015)
3. DIVISIONE del 23.03.2009 prot. n. MS0032484 in atti dal 23.03.2009 DIVISIONE (n. 2113.1/2009)
4. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (2922.1/2006)
5. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n.91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.8070.1/2003)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n.151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
7. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
8. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
9. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n.5860.1/1995)
10. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Millesimi di proprietà di parti comuni: —

Confini: Il bene identificato a mapp.1679 confina a nord-nord-ovest con le part. 1678 e 1660, a nord-ovest con la part.1660, a nord-est e est con il mapp. 1678, a sud-sud-est con la part.1787, a ovest-sud-ovest con mapp.957.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente il mappale è ancora classificato come unità collabente ma a seguito delle demolizioni eseguite con data di inizio lavori il giorno 26.09.2007 sul lotto non è più presente alcuna fabbricata. Deve quindi essere eseguito nuovo accatastamento e deposito di nuova mappa catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo accatastamento e nuova mappa catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere regolarizzata la categoria di appartenenza del mappale e aggiornata la planimetria catastale.

Nuova mappa e nuovo accatastamento: € 1375,00

**Oneri Totali: € 1.375,00**

Note sulla conformità catastale: Attualmente il mappale è ancora classificato come unità collabente ma a seguito delle demolizioni eseguite con data di inizio lavori il giorno 26.09.2007 sul lotto non è più presente alcuna fabbricata. Deve quindi essere eseguito nuovo accatastamento e deposito di nuova mappa catastale. La stima delle spese relative al deposito della pratica catastale sono state calcolate come di seguito: 950,00 € (onorario tecnico abilitato), 5% percentuale relativa alle spese previdenziali, 22% IVA e 159 € di spese.

## 1.2 BENI INDIVISI (art. 600 cpc.)

I beni appartengono interamente alla [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Aulla a meno di un chilometro dalla località di Pallerone e a circa 2,5 Km da Aulla. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitata a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il

torrente Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti, la zona, raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone, è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220000 mq. All'interno del comparto vi è una viabilità principale che parte dalla strada statale e penetra all'interno dell'area e si configura come la spina dorsale del complesso di capannoni artigianali che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. A Settembre 2018 sono ripresi i lavori da parte del Comune di Aulla, sono state asfaltate (alla data di fine Dicembre 2018) due strade laterali che partono da questa viabilità e penetrano nella porzione di compendio dove sono collocati i fabbricati non demoliti e da recuperare. Con inizio lavori nel 2008 sono state eseguite numerose demolizioni di fabbricati facenti parte dell'ex polverificio militare. La planimetria catastale, non aggiornata, riporta ancora l'ubicazione degli edifici abbattuti. Il progetto del comparto prevede la sua trasformazione e riqualificazione al fine di ospitare attività industriali e artigianali. Attualmente le opere intraprese, principalmente all'interno delle aree di proprietà del Comune di Aulla, riguardano opere di urbanizzazione primaria. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU però è emerso che per quanto è stato possibile verificare, gran parte dell'intervento, ha visto la realizzazione solo delle predisposizioni relative agli impianti di fognatura, elettrici e idrici. Inoltre la scarsa manutenzione, dovuta all'abbandono dell'area avvenuto negli ultimi anni, ha comportato il deterioramento anche degli elementi degli interventi già eseguiti come: pavimentazioni autobloccanti, parcheggi, illuminazione pubblica, spartitraffico, etc. I lavori eseguiti negli ultimi mesi hanno previsto anche una generale pulizia dell'area in prossimità dei fabbricati esistenti. Il traffico veicolare non è particolarmente intenso ed è limitato ai mezzi, prevalentemente pesanti, diretti o in uscita dai capannoni che sono attivi nella zona. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la frazione di Pallerone ospita un ufficio postale, una chiesa, alcune piccole attività commerciali, di ristorazione e bar. Nella vicina Aulla è possibile trovare anche scuole elementari, medie e superiori. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito a inizio mese di Settembre la CTU ha riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che dovrebbero comportare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non offre alcun servizio.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non offre alcun servizio. Sono stati realizzati alcuni lavori relativi ad opere di urbanizzazione ma, da quanto verificato dalla CTU, si tratta in gran parte di predisposizioni. È stata realizzata l'illuminazione della viabilità comunale che attraversa l'area a cui appartengono tutti i lotti eseguiti. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito dalla sottoscritta ad inizio del mese di Settembre è stato riscontrato che il Comune di Aulla a nuovamente dato inizio ai lavori che, a fine Dicembre, hanno visto la realizzazione di asfaltatura di due strade di penetrazione nella porzione di compendio dove sono ubicati i fabbricati non demoliti e da recuperare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** L'area ex militare Polveriera di Pallerone è ubicata nelle immediate vicinanze della località di Pallerone (meno di un kilometro) e a circa 2,5 km da Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Lunigiana offre la possibilità di conoscere diversi paesaggi: fiumi, laghi, boschi e monti arricchiscono e rendono suggestivi i paesaggi lunigianesi.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni. Sono numerosi gli itinerari che consentono di scoprire castelli, borghi medioevali e pievi. La vicina frazione di Pallerone, ad esempio, è un borgo medioevale che conserva ancora tracce quattrocentesche come la porta che introduce al Verdentro. Anche la cappella Malaspina si è salvata; oggi è chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine era intitolata a San Tommaso di Canterbury ed è decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi la 100 mt Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (Aulla, Fivizzano, Gorasco, Equi Terme, Passo Carpinelli) a circa 100 mt di distanza.

### 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:*

**Annotazione a ipoteca Rp.3551 RG.15484**

A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 18/03/2011 ai nn. 2346/1879; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 07/04/2011 ai nn. 2980/404.

La Sez.D riporta: "In deroga al citato contratto le parti convengono di riposizionare l'operazione di mutuo in un ulteriore periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi, a decorrere dal giorno 19 (diciannove) Dicembre 2011 (duemiladodici). Pertanto gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria mediante ulteriori n°4 (quattro) rate trimestrali di cui la prima scadente il giorno 19(diciannove) marzo 2012 (duemiladodici) e l'ultima il giorno 19 (diciannove) Dicembre 2019 (duemiladiciannove). Le parti convengono che il tasso di interesse da applicare alle quote mutuo nel periodo di ammortamento sarà variabile. In particolare il tasso di interesse sarà pari a : tasso nominale annuo "EURIBOR" (Euro Interbank Offered Rate) a 3 (tre) mesi media percentuale mese precedente (media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa centrale, dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR - EURIBOR Panel Steering Committee, pubblicata di norma su "il sole 24 ore" nella colonna 365 (trecentosessantacinque), il cui valore è attualmente pari al 1,1090% (una virgola milienovanta per cento), aumentato di una quota fissa pari a punti: -2,7500% (due virgola settemilacinquecento per cento). Il tasso EURIBOR viene aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il LIBOR 3 (tre) mesi, riferito all'euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione da quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Gli importi dovuti a titolo di interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessantagiorni) e di un mese di 30 (trenta) giorni (360/360). In mancanza di tutti i dati si utilizzerà il tasso applicato nel mese precedente. La Banca si riserva la facoltà, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2847 e seguenti C.C., di richiedere la rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza dei venti anni dalla data della prima iscrizione. Le spese necessarie saranno a carico della parte mutuataria, eredi o averti causa. La parte mutuataria dà atto che le modifiche di cui sopra non importano ad alcun titolo novazione del rapporto ai sensi dell'articolo 1231 C.C. oltre che per espressa volontà delle parti, inoltre le parti stesse confermano, per quanto occorrer possa, ai sensi dell'art.1232 C.C. l'ipoteca come in premessa."

**Convenzione Edilizia**

A rogito di Notaio Luigi Consoli in data 22/04/2002 ai nn. 8457; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 ai nn. 12098/8312

La Sez.D riporta: "La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale



maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art. 6 (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 1) (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n.374, assistita dai contributi. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie; in forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

#### Convenzione Edilizia (Integrazione)

A rogito di Notaio Luigi Corsoli in data 03/11/2003 al nn. 10422; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 26/11/2003 al nn. 12099/8313.

La Sez.D riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucia di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

## 42. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

### 42.1. Iscrizioni:

#### Ipoteca volontario annotata

A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5200000.00; Importo capitale: € 2600000.00; A rogito di Donnini Giovanni Francesco Maria in data 19/12/2007 al nn. 27806/4514; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 28/12/2007 al nn. 15484/3551.

**Note:** La Sez. D riporta la descrizione delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. Si allega



Nota di Iscrizione

**Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo: Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 99.840,00; A rogito di Tribunale della Spezia in data 25/01/2010 ai nn. 61/2010; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 10/03/2010 ai nn. 2299/414

**Note:** La Sez. D riporta: "La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emessa dal tribunale della Spezia in data 25 Gennaio 2010. L'importo indicato nel quadro "A" comprensivo di capitale, spese di recupero, interessi nella misura prevista dall'art.5 D. Lgs.231/2002, come da decreto dell'Ill.mo Giudice adito. Il richiedente dichiara di aver controllato i dati anagrafici dei soggetti e di manlevare il Conservatore da qualsivoglia responsabilità in merito."

**Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo: Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 20.000,00; A rogito di Tribunale di Arezzo Sez. distaccata di Monteverchi in data 28/02/2011 ai nn. 81; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 06/07/2012 ai nn. 5593/662

4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Fallimento della [REDACTED] Derivante da: — ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 29/06/2017 ai nn. 1923 iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 25/07/2017 ai nn. 6647/4771.

La Sez. D riporta: "Quadro A: il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 415.397,64 oltre accessori. Quadro C: il Curatore, Dott. Marco Sacconi, del fallimento della [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Elena Ricci Armani, elegge domicilio in Pontremoli presso lo studio dell'Avv. Roberto Magnavacca in via Pirandello n°22."

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamenti della documentazione ipocatastale in atti

**Annotazione a Ipoteca RP.3551 RG.14584** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di Notaio Garzia Giorgio in data 07/08/2009 ai nn. 143490/10002; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 31/08/2009 ai nn. 8998/1288.

La Sez. D riporta: "Gli immobili di cui al quadro B della presente nota erano già censiti al N.C.I di Aulla - Foglio di mappa 24, mappali 1778 mq 8126 ente urbano e 1779 ente urbano mq 7555; 1780 mq 40 e 1781 mq 160; 1775 ente urbano mq 10027."

**Annotazione ad Ipoteca RP.3551 RG.15484** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di Notaio Steidl Francesco in data 18/11/2015 ai nn. 72892/21559; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 02/12/2015 ai nn. 10141/1351.

La Sez. D riporta: "Premessa

- che con atto di costituzione di pegno del 19 Dicembre 2007 n°8163, la Società CEPA SPA, con socio in liquidazione con sede a Pontassieve, viale Hanoi n°16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] costituita in pegno a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno di Lodi, individuata in Banca Aletti SPA., per l'incarico di gestione n° BY00853320 del patrimonio mobiliare di sua proprietà conferito lo stesso giorno e denominato "GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320 di euro 600.000,00" - parzialmente svincolato in data 22 Settembre 2009 per l'importo di 200.000,00 - a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal mutuo fondiario di 2600.000,00 contratto dalla [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Francesco Danni di Fucecchio del 19 Dicembre 2007, REP.27806;
- che a garanzia della restituzione del capitale mutuatorio e degli accessori, veniva iscritta



ipoteca volontaria all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg.Part., per il valore di 5.200.000,00:

- che a seguito del mancato pagamento di alcune rate trimestrali scadute, in data 17 Gennaio 2013 il Banco Popolare Società Cooperativa (che nelle more aveva incorporato la mutante Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno SPA) dichiarava risolto il contratto di mutuo;
- che il Tribunale di Firenze con sentenza n°128/13 del 17 maggio 2013 (n°124/13 RF) dichiarava il fallimento di [REDACTED];
- che con istanza ex art.53 LF. presentata il 28 Ottobre 2013 al Giudice Delegato del fallimento della [REDACTED] il Banco Popolare Società Cooperativa chiedeva l'autorizzazione a realizzare i crediti costituiti in pegno, chiedendo altresì di fissare i tempi e le modalità della vendita secondo quanto previsto all'art.107 LF;
- che il Giudice Delegato al fallimento [REDACTED] Dott.ssa Isabella Mariari con provvedimento del 14/07/2014, depositato in cancelleria il 15/07/2014, che si allega al presente atto sotto la lettera "A":

1. Autorizzava il Banco Popolare, ai sensi dell'art.53, secondo comma, LF., a vendere i diritti di credito o di restituzione conferiti nella gestione patrimoniale oggetto di pegno, delegando la stessa Banca al compimento delle operazioni di vendita, autorizzandola altresì a trattenere il prezzo ricavato dalla vendita a parziale estinzione del credito garantito;

2. Subordinava le predette autorizzazioni al rilascio da parte del Banco Popolare di una Dichiarazione di consenso, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, alla surrogazione del fallimento nei propri diritti ed in particolare nell'ipoteca volontaria iscritta all'agenzia del territorio di Massa Carrara il 28.12.2007 n°3551 Reg.Part., ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ. in proporzione nei limiti dell'importo realizzato;

- che con il presente atto il Banco Popolare Società Cooperativa intende dare esecuzione al richiamato provvedimento del Giudice Delegato. Tutto ciò premesso il Banco Popolare Società Cooperativa ha dichiarato

1. di avere ricavato dalla vendita del patrimonio mobiliare conferito nella gestione patrimoniale GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320, costituita in pegno con atto del 19 Dicembre 2007, l'importo di 414712,49, come da certificazione che esibisce e che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";

3. di essere stato autorizzato, in virtù del provvedimento del G.D. citato nella premessa, a trattenere la somma di 414712,49 realizzata dalla predetta vendita, a parziale estinzione del proprio maggior reddito nei confronti della [REDACTED] di cui dal mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di 2600.000,00 in linea capitale, stipulato il 19 Dicembre 2007, Rep. 27806, racc.4514;

4. di trattenere il medesimo importo di 414712,49 a tacitazione del proprio diritto di pegno sopra precisato;

5. di surrogare il fallimento della [REDACTED] con socio unico in liquidazione, con sede a Pontassieve, viale Hanai n°16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] in persona del curatore Dott. Marco Sacconi, ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ., nei diritti, nelle azioni e nell'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg.Part., in proporzione e nei limiti dell'importo realizzata, autorizzando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari ad effettuare l'annotazione di surroga a margine della suddetta iscrizione ed esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo."

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

DOTT.SSA SARA MANINI • INDEGNERE • VIA DEI CIECHI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: SARA.MANINI@UBERD.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC SARA.MANINI@UPARPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---  
 Millesimi di proprietà: ---  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---  
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
 Indice di prestazione energetica: ---  
 Note Indice di prestazione energetica: ---  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---  
 Avvertenze ulteriori: ---

## b. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno proprietario/ ante ventennio fino al 07/02/2003

**Titolare/Proprietario:** Comune di Aulla, CF. 81003750452, con sede ad Aulla dal 07/02/2003 al 03/11/2003  
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno, in data 07/02/2003, ai nn. 36; trascritto a Massa Carrara, in data 16/04/2003, ai nn. 4178/3002

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] CF [REDACTED] con sede ad Aulla dal 03/11/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notai Consoli Lucio, in data 03/11/2003, ai nn. 10422; trascritto a Massa Carrara, in data 26/11/2003, ai nn. 12099/8313.

**Note:** La Sez.D riporta: "La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con Delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED]. Che trasferita tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono, il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo articolo 6 (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo, il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al Docup 2001/2006. In tale caso, la [REDACTED] SRI" per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non provocare squilibri di mercato, alla scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere riaccontata secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo 7 (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese cessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forma del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED]. Relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Note:** La CTU ha visionato la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistico (Edilizia Privata) in essa erano incluse alcune lettere relative alla comunicazione:

- di inizio lavori,
- del nominativo del Direttore dei Lavori,
- del nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori,
- delle dimissioni del DL e del CSE.

In esse si fa sempre esplicito riferimento al Permesso di Costruire n°57 del 27 settembre 2006 (erroneamente nella lettera di dimissioni viene indicato l'anno 2008, ma da una verifica eseguita non esiste un PdC n°57 del 27/09/2008) e all'"esecuzione dei lavori di urbanizzazione compendio nota come ex-Polverificio" loc. Pallerone via Turati comune di Aulla (MS) distinto al catasto al fg. 24 Mapp. 879-1679-1682-1683-880-1728-1729-1677-1730-1731-1606". L'inizio lavori è stato datato per il 18.10.2007 indicando schematicamente le opere previste ovvero: "demolizione selettiva delle strutture metalliche ed avvio a smaltimento, demolizione selettiva degli infissi in legno degli edifici ed avvio a smaltimento e demolizione delle strutture civili soprassuolo". La CTU ha quindi fatto richiesta di accesso agli atti in data 03/08/2018. In data 03/09/2018 è stato possibile visionare la pratica che però è risultata essere relativa ad un altro intervento (una variante stradale da eseguirsi a poca distanza dal compendio della ██████████). Non avendo, nella documentazione visionata, rintracciato nessun altro riferimento a Permessi di Costruire o qualsivoglia pratica che potesse offrire un appiglio per un'ulteriore ricerca la CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda nello specifico il fabbricato costituente il lotto 1 si ritiene però che non siano stati eseguiti interventi su di esso ma non è possibile, allo stato delle attuali conoscenze della CTU, affermare la conformità alla pratica edilizia che si ritiene sia stata presentata al momento dell'esecuzione delle numerose demolizioni eseguite nel compendio.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Note generali sulla conformità:** La CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Aulla il 23/04/2018 facendo formale richiesta di tutta la documentazione relativa all'ex-Polverificio di Pallerone ma sono stati recuperati solo parte dei documenti (come si evince dalla risposta ricevuta in data 23/05/2018). In quella sede non erano presenti né le tavole grafiche né le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. Le ricerche della CTU sono proseguite facendo richiesta presso l'Ufficio Lavori Pubblici della Provincia di Massa Carrara. Dopo un incontro con i tecnici della Provincia la CTU ha ricevuto via mail, il 22/06/2018, una comunicazione ufficiale che la informava che "presso la scrivente Amministrazione non è disponibile alcun documento, atteso che gli atti presumibilmente riferibili alla richiesta di accesso formulata sono stati acquisiti con Verbale delle operazioni e delle attività di PG svolte dal NOE Carabinieri di Firenze e Nucleo Investigativo di Massa in data 20/10/2016 presso la sede della Provincia di Massa-Carrara, come da citata verbale agli atti della Provincia." A seguito di questa comunicazione la CTU ha richiesto, in data 19/06/2018, presso la Procura di Massa Carrara di poter visionare i documenti prelevati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Massa Carrara. In data 09/07/2018 la sottoscritta ha visionato e fotocopiato la documentazione richiesta comprendente:

- Deliberazione C.C. N°94 del 29/12/2001
- Deliberazione C.C. N°18 del 26/02/1999
- Relazione Piano Particolareggiato Area D Produttiva Ex Militare
- Piano particellare di esproprio e perizia di stima del 01/07/1998
- Tavola 1, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Inquadramento Urbanistico territoriale;
- Tavola 2, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Piano quotato e rilievo;
- Tavola 3, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planimetria generale e superfici;
- Tavola 4, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planivolumetrica.



Nel proseguo delle operazioni peritali la CTU ha verificato gli atti relativi alla Convenzione Edilizia e registrati alla Conservatoria di Massa Carrara e ha potuto verificare che la Tav.3 allegata al titolo è differente rispetto a quella recuperata presso la Procura. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26.02.1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29.12.2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni AAAS. Di Pisa. Il nuovo Piano prevede "una diminuzione degli insediamenti rispetto alle previsioni originarie derivanti da una rivalutazione sulla base delle indicazioni della Soprintendenza di Pisa per mantenere dove è possibile la tipologia edilizia produttiva di inizio secolo ancora in buono stato". Allegato alla Delibera n°94 è stato trovato un elenco di 8 articoli che forniscono alcune sommarie indicazioni relativamente alle possibilità edificatorie degli isolati. Si ritiene che il documento recuperato sia solo una bozza, poiché allegato all'atto della Convenzione Edilizia è presente la tavola 3 "Planimetria generale e superfici" in cui oltre alla restituzione grafica complessiva dell'intero comparto è riportata anche lo schema in cui sono state indicate le superfici, le altezze massime e le distanze dai confini. Si riporta testualmente quanto allegato alla delibera n°94, ricordando però di procedere a opportuna verifica presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla dove, nonostante le ricerche eseguite, la CTU, non ha trovato la documentazione completa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto. Nella documentazione recuperata si prevede che:

1. siano ammesse le attività produttive, industriali, artigianali, di servizio all'impresa, di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio;
  2. siano consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché direttamente o funzionalmente collegate alle attività dell'inserimento;
  3. che le industrie insalubri comprese nella prima classe dell'art. 216 del T.U. Legge Sanitaria 27.07.1934 n°1265 siano consentiti a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti più idonei per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro ed evitare la dispersione nell'ambiente degli agenti inquinanti;
  4. siano ammessi locali di residenza del custode per una superficie utile netta non superiore al 95 m quadri.
- L'unità di intervento territoriale in cui si articola il piano è il Comparto. L'isolato rappresenta una unità funzionale del comparto: il comparto è suddiviso in isolati indicati nella planimetria con le lettere A, B, C.  
Il bene esecutato appartiene all'isolato C.

#### "Isolato "C"

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, con completa demolizione dei fabbricati esistenti, e realizzazione di nuova volumetria con sostituzione del tessuto edilizio esistente con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportano la completa riorganizzazione distributiva e funzionale nonché piani volumetrica dell'interessato lato.

Hmax nuova edificata: 12,00 mt

Superficie coperta nuovo e vecchio edificato = mq (non viene riportato alcun valore)

#### TABELLA

ISOLATO	LOTTO	SUP. [mq]	SUP. COPERTA [mq]	Hmax [mt]	Distanza confini e filo strade
C	1	7000	3713	12	5
C	2	10059	5286	12	5
C	3	7555	4377	12	5
C	4	8126	4620	12	5
TOTALE		32740	17996		

## 7.2 Conformità urbanistica:

Aulla (MS) CAP. 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati anc

Strumento urbanistico Approvato: Piano Strutturale

In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della LR n°1/2005 e sm. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009.
Zona omogenea:	Il mappale ricade in zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto non attuate.
Norme tecniche di attuazione:	La normativa relativa alla zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto non attuate è prevista all'art. 7.3 e 8.8 delle Norme di Attuazione.
Immobile soggetto a convenzione:	Sì
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia e successiva integrazione.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia stipulata in data 22.04.2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003.
Obblighi derivanti:	La Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [redacted] e tenuta, ai sensi della legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [redacted] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatori in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (seil. La [redacted] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [redacted] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scorporo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rimborsata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni



	<p>dalla sottoscrizione del presente atto: una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG.12099 RP8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1, il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Palerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."</p>
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

**Note generali sulla conformità:** Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri pianovolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottato in data 14/12/1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Dex. M" PRODUTTIVE EX MILITARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda



comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planovolumetrici ed Attivativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle identificazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3'. **Da quanto sopra premesso ne consegue che "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata". I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto è:**

1. Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004 art.142 lett.c. Fiumi, torrenti, corsi d'acqua).

Questi vincoli sono verificabili attraverso il sito della Regione Toscana. La CTU ha graficamente sovrapposto il fotogrammetrico del comparto con le immagini recuperate nel sito.

Descrizione di cui al punto **Terrano fg.24 mapp.1679 sub.1**

Il 14.07.1917 si costituiva a Torino la Società Italiana Esplosivi e Munizioni (SIEM), espressamente per la costruzione e l'esercizio di uno stabilimento per la fabbricazione della solenite, da edificarsi in località Pallerone nel comune di Aulla. Lo stabilimento avrebbe dovuto essere suddiviso in due gruppi di fabbricati:

1. laboratori e officine sussidiarie, all'interno dei quali non si trattavano materie esplodenti.

2. reparti destinati alla fabbricazione dei prodotti esplosivi e della solenite.

Questo secondo gruppo avrebbe dovuto a sua volta essere diviso in tre sottogruppi distinti:

a. fabbricati destinati alla lavorazione della nitroglicerina,

b. edifici in cui preparare la nitrocellulosa,

c. laboratori per la preparazione e la finitura della solenite.

Secondo le intenzioni degli imprenditori dovevano essere portate a termine dapprima le officine sussidiarie e quelle per la finitura e la preparazione della solenite e successivamente le altre officine per la produzione diretta della solenite stessa così da garantire allo stabilimento di funzionare autonomamente. In data 25.02.1918 la società Italiana Esplosivi e Munizioni presentava regolare denuncia di esercizio a fronte di una serie di abusi iniziati a spese degli abitanti di Pallerone già negli ultimi mesi del 1917. Probabilmente i tempi di esecuzione dei lavori furono rispettati perché già il 14.10.1918 la Prefettura di Massa Carrara concedeva, alla SIEM, la licenza per iniziare la lavorazione nei fabbricati edificati dallo stabilimento di Pallerone. Si affermava anche che si sarebbe autorizzato il funzionamento dell'altra parte dello stabilimento dopo una nuova perizia. Terminata la guerra iniziò un periodo di generale ristagno di ogni attività produttiva e la crisi si fece sentire in misura maggiore in tutte le industrie chimiche strettamente dipendenti dalle commesse statali. Lo stabilimento di Pallerone non subì tuttavia alcuna riconversione: rimase inattivo a livello produttivo ma continuò a funzionare come deposito di esplosivi. L'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale, nel 1940, diede sicuramente una nuova spinta a tutti gli stabilimenti impegnati nella fabbricazione di materiale bellico e, anche se con ritardo, fu deciso l'aumento della capacità produttiva degli esplosivi da lancio presso le ditte BPD, NOBEL, SGEM e SIRI.

Nell'ambito di questo programma si pensò di edificare, nello stabilimento di Pallerone, il reparto di nitrificazione, così da realizzare all'interno della fabbrica l'intero ciclo produttivo. Ma gli impianti non furono ultimati in tempo utile, dal momento che per tutta la durata del conflitto le gallette per la solenite continuarono a provenire dal vicino stabilimento di Baceda di proprietà della stessa società.

Nel 1955 fu decisa la ricostruzione dello stabilimento, dal momento che nel periodo bellico l'impianto era stato parzialmente distrutto. Sotto la direzione del Genio Militare la struttura fu nuovamente ideata come impianto per la fabbricazione della balistite, per quanto già durante la II Guerra Mondiale i vari eserciti avevano cercato di sostituirlo essendo un esplosivo che deteriorava in breve tempo le bocche da fuoco. Il bene fu poi acquisito tra i beni dello Stato a seguito di atto di permuta con altri beni della ditta proprietaria il 05.07.1956.

Nel 1966 i lavori di ricostruzione erano terminati e dal momento che lo stato non aveva interesse all'utilizzazione dello stabilimento, tutta l'area fu appaltata alla BPD (Società Bombrini Parodi Defina) che vi impiantò la lavorazione manifatturiera delle polveri. Nel 1977 il Ministero della Difesa decise la smilitarizzazione dell'area che passò sotto competenza del demanio civile, con la clausola di affittarlo possibilmente a ditte operanti nel campo degli esplosivi. Nel 1985 fu rilevato dal consorzio OTO-SNIA-BPD con lo scopo di dare inizio alla lavorazione dei Missili guidati MILAN (Missile Infanterie Leggere Antichiar) su progetto dell'Aerospaziale francese. La produzione era incentrata sull'assemblatura di razzi e la manifatturiera di cariche per obici.

L'opificio fu definitivamente chiuso nei primi anni '90 e dismesso come bene patrimoniale e rimase così esposto a quel processo di degrado e ad una serie di atti di vandalismo che hanno prodotto un pessimo stato di conservazione rilevabile tutt'oggi nei fabbricati non demoliti. Nel 1998 il Comune di Aulla ha fatto richiesta per acquisirne la proprietà. Con Delibera n°18 del 26.02.1999 il Consiglio Comunale di Aulla ha adottato il Piano Particolareggiato di

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DE CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-10@UBIDEL.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC: SARA.MANINI@PROPEC.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



Iniziativa Pubblica del compendio immobiliare ex Militare di Pallerone e approvato poi con Delibera n°72 del 30.09.1999. Il progetto prevede la sistemazione dell'area in lotti trasformandola e qualificandola per ospitare attività industriali e artigianali. È stata fissata la quota di area da destinarsi a verde, a parcheggi e a superficie coperta. La prima fase, ad oggi anche l'unica parzialmente eseguita, ha comportato la demolizione di numerosi edifici, sebbene la planimetria catastale riporti ancora questi volumi, e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'obiettivo era quello di rendere l'area accessibile da un punto di vista funzionale e minimizzare l'impatto sul sistema ambientale territoriale. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una serie di interventi volti alla realizzazione di:

1. viabilità principale e secondaria,
2. aree da destinare a parcheggio,
3. realizzazione di rete di drenaggio delle acque,
4. realizzazione di sede stradale completa di marciapiedi e spartitraffico,
5. impianto di dislocazione delle acque scolanti dai parcheggi,
6. rete di fognatura nera,
7. cabina idrica,
8. rete acqua ad uso potabile,
9. rete dell'acqua industriale (con presa da pozzo e serbatoio di riserva)
10. rete dell'acqua ad uso antincendio (con presa da pozzo e serbatoio di riserva)
11. rete elettrico e relative cabine MT/BT
12. rete di illuminazione
13. impianto di depurazione.

Il 09.06.2003 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana ha deliberato l'prot.10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla:

*"Art.1 Si autorizza, ai sensi dell'art.10 del citato DPR. 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Massa Carrara, Comune di Aulla, località Pallerone, segnato in Catasto al foglio n°24 part-879 per intero (attualmente identificata con i subb.1,2), part.880 per intero (attualmente identificata con il sub.2) e part.1506 in parte, il tutto come identificato e perimetrato in rosso nella planimetria catastale, prescrivendo quanto segue:*

1. I progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sulle unità immobiliari, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, ai sensi del D.Lgs. 490/99. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle norme tecniche di attuazione previste per il comparto A del Piano Particolareggiato allegato alla richiesta di alienazione.

2. Le unità immobiliari non dovranno essere destinate ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara.

3. Sia mantenuta o, su proposta del detentore e previo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, migliorata l'attuale fruizione pubblica dei beni.

4. Entro tre anni dovrà essere completata la deindustrializzazione dell'area comprensiva della relativa bonifica e dello smaltimento dei materiali tossici e nocivi presenti.

5. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del DPR. n.283/200, la clausola risolutiva espressa ex art.1450 C.C. E la clausola penale ex art.1382 C.C. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso."

Il sito nel suo insieme essendo area industriale dismessa è potenzialmente inquinato, a tale scopo sono state condotte delle campagne di verifiche in diversi periodi. La prima a scopo conoscitivo è stata condotta mediante l'esecuzione di n°6 sondaggi distribuiti sull'area in modo da avere una valutazione generale delle problematiche ambientali. Sono stati prelevati campioni a varie quote di profondità per poter valutare eventuali fenomeni di inquinamento negli orizzonti più superficiali di terreno e la loro propagazione in senso verticale. È stata eseguita una ricerca anche mediante il prelievo di campioni su muratura in virtù delle lavorazioni eseguite all'interno dei fabbricati. Sono stati valutati i parametri relativi a Cromo tot, Nichel Piombo, Zinco, Bario, Antimonio e Vanadio Nella Determinazione n. DD/8662/2008 del 08.08.2008 della Provincia di Massa Carrara [REDACTED] DPGR 14/R del 25.02.2004 art.59 comma 2 - Esclusione del lotto a ex Polverificio militare di Pallerone (comune di Aulla) dal progetto di bonifica] viene ricostruita la storia relativa alle verifiche ambientali dell'intero sito:

La [REDACTED] con nota A/R del 24.10.06, acquista al protocollo di questa Provincia al n°39852 del 26.10.06 ha comunicato di aver svolto, ai fini della riconversione industriale del sito, una campagna preliminare di indagini ambientali presso l'ex polverificio militare di Pallerone, nel Comune di Aulla, il cui esito ha mostrato una modesta contaminazione da nichel:

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: SARA.MANINI@UNIBO.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC: SARA.MANINI@UNIBO.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



1. il Comune di Aulla con nota fax n°799 del 15/01/07 ha avviato il procedimento di cui all'art.242 del D. Lgs.152/06 e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 30/06, convocando una Conferenza dei Servizi svoltasi il 25/01/07;

2. la Conferenza dei Servizi, vista l'estensione del sito dell'ex polverificio militare, ha richiesto alla [REDACTED] di integrare le indagini svolte con ulteriori 14 sondaggi, prelievi di campioni di terreno e falda e la ricerca del parametro arsenico. I nuovi sondaggi richiesti sono stati indicati su apposita planimetria allegata al verbale della Conferenza escludendo l'area dell'ex Cincilla, posta da tempo sotto sequestro e oggetto di procedimento di bonifica separata;

3. le attività di investigazione hanno avuto inizio il 05/03/2007 come comunicato dalla [REDACTED] con nota del 09/02/2007 (ns prot.4831 del 13/02/2007) e si sono svolte sotto supervisione dei tecnici del Dipartimento ARPAT di Massa Carrara;

4. durante le attività di controllo i tecnici di ARPAT hanno rilevato che nei pressi di una vecchia cisterna si è verificato uno sversamento sul terreno di gasolio ed hanno segnalato la presenza di diverse tipologie di rifiuti abbandonati all'interno dell'ex polverificio (nota ARPAT n°2189 del 15/05/07 acquisita al nostro protocollo al n°15787 del 16/05/07);

5. con nota prot. N°16918 del 29/05/07 questa Provincia ha richiesto alla [REDACTED] di integrare l'attività di investigazione con la mappatura, classificazione e avvio a smaltimento dei rifiuti segnalati da ARPAT nonché di approfondire le indagini e bonificare l'area interessata dallo sversamento di gasolio;

6. il 06/06/08 personale tecnico di questa Provincia e di ARPAT ha effettuato un sopralluogo congiunto presso l'ex polverificio militare dal cui esito sono state reiterate le richieste di intervento sull'allontanamento dei rifiuti e la messa in sicurezza dell'area interessata dallo sversamento di gasolio (verbale trasmesso ai soggetti interessati con nota n°33250 del 19/01/07);

7. la [REDACTED] ha inviato un rapporto finale sulle indagini e sulle attività di messa in sicurezza svolte (acquisto al protocollo al n°32480 del 12/10/07);

8. la Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Aulla, nella seduta del 20/11/07, ha preso atto delle operazioni svolte dalla [REDACTED]. Inoltre ha deliberato che per le aree prive di contaminazione sarà emessa apposita certificazione dalla Provincia di Massa Carrara (acquisite le analisi di validazione di ARPAT) con l'esclusione della zona interessata dallo sversamento di gasolio e per quelle aree per cui sono ancora in corso le analisi per la ricerca dell'amianto;

9. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti (nota n°5471 del 19/12/07 acquisita al nostro protocollo al n°39871 del 27/12/07) sospendendo però il parere in attesa di un chiarimento, richiesto al Ministero dell'Ambiente e all'Istituto Superiore di Sanità, sulla concentrazione di bario nel terreno, metallo non normato dal D. Lgs.152/06;

10. [REDACTED] ha presentato una richiesta di suddivisione del sito dell'ex polverificio in cinque lotti richiedendo l'attestazione di non procedere a bonifica per quei lotti già investigati e non contaminati (acquisto al n°1450 di protocollo del 18/01/08). Ha precisato inoltre che per il parametro bario esiste il limite di concentrazione per terreni ad uso agricolo nell'allegato B del DPGR Toscana 14/r del 25/02/04 e che i valori riscontrati nei sondaggi effettuati sono inferiori a tale limite;

11. a seguito di nostra richiesta prot. 2538 del 30/01/08, ARPAT ha inviato il proprio parere sulla richiesta avanzata dalla [REDACTED] (fax n°12933 del 12/02/08 acquisita al protocollo di Settore al n°481 del 13/02/08);

12. il lotto D è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8538 del 18/02/08;

13. il lotto E è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8644 del 23/07/08;

14. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti nel lotto A (nota n°61263 del 16/07/08 acquisita al nostro protocollo al n°20878 del 21/07/08);

A seguito inoltre di quanto espresso da ARPAT con la nota n°61263 del 16/07/2008 ("considerata l'area molto circoscritta del ritrovamento e vista che nelle rimanenti aree dello scavo non è stata accertata la presenza di ulteriori materiali in fibrocemento, si è ritenuto opportuno sospendere le indagini e non procedere ad ulteriori sondaggi. Pertanto (...) il lotto A sopra citato non necessita di ulteriori interventi di bonifica e possa essere quindi rilasciato agli usi legittimi") la Provincia ha determinato:

A. di escludere il lotto A del sito ex polverificio militare di Pallerone dal progetto di bonifica restituendolo agli usi legittimi previsti dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

B. di restituire agli usi legittimi il lotto C, solo dopo esito favorevole delle verifiche analitiche in corso al momento della determina e comunque solo a seguito di parere positivo da parte di ARPAT;

C. di prescrivere che qualora durante i lavori e l'effettuazione di scavi per la reindustrializzazione dell'ex polverificio militare "si rinvenissero materiali sospetti, rifiuti, evidenze olfattive e visive di contaminazione dei terreni e/o della acque" dovrà esserne data immediata comunicazione a Provincia, Comune di Aulla, ARPAT, e ASL. Dovranno inoltre essere eseguiti accertamenti diretti al fine di definire con dettaglio l'estensione spaziale e areale della contaminazione con il corretto smaltimento dei rifiuti giacenti;

D. di incaricare ARPAT di Massa Carrara di effettuare i controlli di competenza;

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: SARA.MANINI@GMAIL.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UPARPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

Il sito in precedenza era stato suddiviso in 5 lotti come si evince anche dalla Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18/02/08 della Provincia di Massa Carrara:

1. LOTTO A: corrispondente all'area intorno ai fabbricati numerati in pianta come 95, 96 e 97 (comprendente il sondaggio C12 dove è stato rinvenuto materiale contenente amianto alla profondità di 1,5 metri da piano di campagna).

2. LOTTO B: posto nella porzione nord-ovest dell'area dove sono ubicati i fabbricati 14 e 12 della planimetria generale (da tempo sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria e oggetto di procedimento di bonifica a se stante).

3. LOTTO C: relativa all'area intorno agli edifici 18, 19 e 16 (l'area interessata dallo sversamento di gasolio presso la cisterna e l'impianto di pompaggio).

4. LOTTO D: una vasta area posta nella porzione sud-est del compendio (nel quale sono state completate le indagini compresa la bonifica da amianto sul suolo e sottosuolo).

5. LOTTO E: l'area a nord-est dell'intera superficie inclusa nel piano particolareggiato nel quale sono in corso di completamento le analisi per la ricerca di amianto.

Durante il sopralluogo eseguito in data 16/04/2018 sul posto era stato rinvenuto il cartello di Divieto di Accesso al compendio oggetto di esecuzione immobiliare per pericolo di dispersione fibre di amianto a seguito di Ordinanza Sindacale n°42 del 26/10/2017 l'Ordina alla Soc. Pallerone 200 Srl. Con sede in Aulla via Nazionale 59, in qualità di proprietaria del compendio immobiliare ex Polverificio di Pallerone di provvedere:

1. entro e non oltre 5 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, al ripristino delle recinzioni ed alla completa chiusura della strada sterrata per inibire l'accesso sia a piedi che con veicoli al compendio.

2. entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, di procedere alla caratterizzazione delle lastre e, se confermato trattasi di manufatti in fibrocemento-amianto, valutazione dello stato di conservazione e, se necessario, rimozione e smaltimento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia, e quanto altro necessario per mettere in sicurezza i luoghi.

Ad oggi non risulta che sia stata eseguita alcun tipo di bonifica a seguito dell'Ordinanza emessa nel 2017.

Il mappale 1679 sub.1 fa parte delle particelle coinvolte dai lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del compendio dell'ex Polverificio di Pallerone. I lavori eseguiti sono stati riferiti alla pratica P.d.C. N°57 del 27/09/2006 il cui inizio lavori è stato dato dall'allora Direttore dei Lavori, Arch. Tommaso Vanni, il 26/09/2007. La CTU ha visionato la documentazione relativa la Permesso di Costruire sopra indicato ed ha constatato che non riguarda un intervento da eseguire sul compendio ma bensì una variante stradale da realizzarsi poco distante dall'area dell'ex-polveriera. Non sono stati trovati altri documenti che riportino qualche riferimento a pratiche edilizie presentate relativamente a quest'area. Come ditta esecutrice delle opere fu nominata l'impresa [REDACTED] il 18.10.2007 è stato dato l'inizio delle demolizioni che hanno portato all'attuale configurazione del compendio e alla demolizione di molti degli edifici che facevano parte dei laboratori e dei capannoni dello stabilimento. Sono stati mantenuti in essere solo i fabbricati protetti dal vincolo della Soprintendenza. I lavori sono stati sospesi, secondo i documenti trovati presso il Comune di Aulla ma firmati solo dalla Direzione Lavori e non protocollati dal Comune, una prima volta l'08.05.2008 e poi il 15.05.08, a cui, l'08.05.2009, hanno fatto seguito le dimissioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza. In tutte queste comunicazioni la pratica di riferimento è, erroneamente, la n°57 del 27/09/2006. Risulta che alcune delle opere di urbanizzazione siano state eseguite anche successivamente a tale data sotto le direttive di un'altro direttore dei lavori ma non sono stati trovati documenti a riguardo. Durante un ulteriore sopralluogo nell'agosto 2018 la CTU ha incontrato, sul posto, alcuni tecnici del Comune di Aulla. A inizio Settembre è stato dato l'avvio ad alcuni lavori che, ad oggi (fine Dicembre), hanno visto l'asfaltatura di altre due strade comunali e la pulitura delle aree limitrofe al cantiere.

Il mappale 1679 è ad andamento pianeggiante con forma geometrica piuttosto regolare. Non sono presenti alcun tipo di coltivazioni e la vegetazione presente è spontanea e non offre la possibilità di individuare una tipologia prevalente. Non esiste recinzione o individuazione dei confini con alcun elemento. La CTU ha visitato il sito e ha rilevato la presenza di una grossa quantità di rifiuti, la cui forma ricorda, in alcuni tratti un parallelepipedo con pareti verticali molto regolari. Vista la posizione sul lotto di questi materiali, in corrispondenza del preesistente fabbricato, probabilmente, questi erano stati stivati all'interno dell'edificio poi demolito. La CTU, ha stimato, approssimativamente un volume di rifiuti pari circa a 50 m x 13 m per un'altezza di 3,5/4 m. La CTU ha a lungo cercato di trovare informazioni ufficiali riguardo alla natura di questo materiale ma non sono state recuperate notizie a riguardo. Si fa menzione della presenza di rifiuti secchi urbani in uno dei file di disegno forniti dal tecnico della parte eseguita, che però non costituiscono documentazione ufficiale. Nei documenti visionati presso il Comune di Aulla, e poi forniti anche forniti da ARPAT e risalenti, i più recenti, al 2008, la CTU, ha trovato informazioni secondo le quali, il mappale in oggetto, appartiene ad un'area, chiamata area ex-Cincilla, definita "area sottoposta a sequestro". Oltre tale data la sottoscritta non ha trovato informazioni a riguardo, non è quindi in grado di dare indicazioni relativamente alla situazione giudiziale del sito. Ad oggi comunque i rifiuti permangono ancora sul posto. La vegetazione cresciuta in modo spontaneo impedisce di verificare la presenza di altri rifiuti sebbene la CTU abbia individuato cumuli, nascosti

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: SARA.SARA@UBSDI.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UPARPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

da erbe e arbusti, che potrebbero essere macerie o altri materiali non identificati. Tale incertezza rimane anche in relazione al volume e quindi alla determinazione della spesa necessaria alla bonifica del lotto, che molto probabilmente dovrà essere concordata con le autorità competenti.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 16569

Il terreno risulta di forma piuttosto regolare ed orografia pianeggiante e non ha tessitura prevalente.

Sistemazioni agrarie attualmente lo stato di abbandono del terreno non consente di individuare una piantumazione prevalente.

Sistemi irrigui presenti, nessuno

Culture erbacee, spontanee

Culture arboree, spontanee

Stato di manutenzione generale, pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto fa parte delle particelle coinvolte nelle opere di demolizione eseguite a partire dal 2007. Sebbene la mappa catastale riporti ancora la presenza di alcuni fabbricati, a seguito dei lavori di demolizione i fabbricati sono stati già abbattuti.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza e criterio di stima:

La consistenza dei fabbricati è stata definita in base ai documenti depositati presso il Comune di Aulla. Gran parte di tali documenti non sono né firmati da coloro che li hanno redatti né timbrati dal Comune di Aulla. La CTU infatti non ha eseguito un rilievo puntuale poiché la condizione imposta dall'Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 relativa allo stato di inquinamento del compendio ha determinato una permanenza quanto più breve possibile durante i sopralluoghi. L'estensione dei mappali è stata stabilita in base alle visure catastali. Il valore attribuito a mq è stato determinato in base alla stima OMI relativa a fabbricati a destinazione d'uso terziaria che va da € 770,00 a € 1150,00 ne deriva che il valore medio è pari a € 960,00. Considerando però lo stato di particolare degrado in cui si trovano tutti i fabbricati non demoliti e il tipo di intervento massiccio di ristrutturazione (circa €/mq 700,00) che dovrà essere intrapreso, la carenza delle opere di urbanizzazione e l'ubicazione del sito, si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari ad € 200,00 per i fabbricati. Come da prassi consolidata ai terreni di pertinenza degli edifici verrà attribuito un valore pari al 10% di quello stimato per l'edificato. Tale prezzo unitario si ritiene congruo anche per i terreni sui quali attualmente non sono presenti immobili ma che sono inseriti all'interno della pianificazione relativa al Piano Particolareggiato ex- Polverificio di Pallerone. Si reputa invece di dover ridurre il valore a mq attribuito ai mappali 1677, 1683 e 1682 in considerazione della estensione, della configurazione, della morfologia e della mancanza di pianificazione relativamente a queste aree che quindi sono assimilabili a terreni agricoli senza potenzialità edificatoria. Si ritiene congruo considerare un valore di 1,53 €/mq (Valori Agricoli medi della cittadina di Aulla anno 2015, tipologia bosca misto) relativamente al mapp.1677 vista la dimensione del mappale e la mancanza di viabilità mentre alle particelle 1683 e 1682 si ritiene di dover incrementare questo valore vista la diversa accessibilità al terreno (€/mq 5).

Vista:

1. la presenza di rifiuti non ben quantificati e qualificati (l'ammontare della spesa relativa a questo smaltimento non è preventivamente possibile),
2. le informazioni recuperate che, nel 2008, definiscono il lotto 1679 sotto sequestro,
3. l'impossibilità di avere informazioni certe riguardo allo stato giuridico attuale del Lotto B a cui appartiene la particella 1679,

questo mappale si considera instabile.

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Adiacenze SS. n°63

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia ---

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Base militare "Marimuni" di Pallerone (Aulla);
- Ufficio tecnico di Comune di Aulla;
- 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 edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 770,00 €/mq di ad un massimo di 1150,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: La CTU ha richiesto informazioni, relativamente all'area a cui appartengono i beni eseguiti, anche ad ARPAT, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, Esercito Italiano base di Firenze.

**Lotto: 008 - Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882****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 Aulla, Catasto, Conservatoria, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, ARPAT).

**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: Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e mapp.1882

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

DOTT.SSA SARA MANINI • INDEGHERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-VO@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANINI@INDEPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Infestazione: [REDACTED] con sede in Aulla,

- foglio 24,
- particella 880,
- subalterno 0,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra e primo,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---
  
- foglio 24,
- particella 1882,
- subalterno ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra e primo,
- comune Aulla,
- categoria Ente urbana,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

Derivante da:

1. DIVISIONE del 28.12.2018 prot. n. MS0058982 in atti dal 31.12.2018 DIVISIONE (n. 11860.1/2018)
2. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072446 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 19974.1/2015)
3. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n. MS0072270 in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n. 19936.1/2015)
4. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n. 2922.1/2006)
5. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 8070.1/2003)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
7. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
8. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
9. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n. 5860.1/1995)
10. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---Confini: Il bene identificato a mapp. 880 sub.0 confina a ovest con la particella 1678 di proprietà del Comune

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
 E-MAIL: PRA.SARA@EURODIT.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



di Aulla, a nord, est e sud con il graffato mapp 1882. Il mappale 1882 confina a nord con il mappale 1678, nord-est con la part. 1881 a sud con mapp 1883, a ovest con particella 880 sub.6 e 1678.

**Note:** Il mappale 880 sub.6 è graffato al mapp. 1882

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

I beni appartengono interamente alla [REDACTED]

## 2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Aulla a meno di un chilometro dalla località di Pallerone e a circa 2,5 Km da Aulla. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitata a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Piat dei Monti. La zona, raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone, è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220.000 mq. All'interno del comparto vi è una viabilità principale che parte dalla strada statale e penetra all'interno dell'area e si configura come la spina dorsale del complesso di capannoni artigianali che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. A Settembre 2018 sono ripresi i lavori da parte del Comune di Aulla; sono state asfaltate (alla data di fine Dicembre 2018) due strade laterali che partono da questa viabilità e penetrano nella porzione di compendio dove sono collocati i fabbricati non demoliti e da recuperare. Con inizio lavori nel 2008 sono state eseguite numerose demolizioni di fabbricati facenti parte dell'ex polverificio militare. La planimetria catastale, non aggiornata, riporta ancora l'ubicazione degli edifici abbattuti. Il progetto del comparto prevede la sua trasformazione e riqualificazione al fine di ospitare attività industriali e artigianali. Attualmente le opere intraprese, principalmente all'interno delle aree di proprietà del Comune di Aulla, riguardano opere di urbanizzazione primaria. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU però è emerso che per quanto è stato possibile verificare, gran parte dell'intervento, ha visto la realizzazione solo delle predisposizioni relative agli impianti di fognatura, elettrici e idrici. Inoltre la scarsa manutenzione, dovuta all'abbandono dell'area avvenuto negli ultimi anni, ha comportato il deterioramento anche degli elementi degli interventi già eseguiti come: pavimentazioni autobloccanti, parcheggi, illuminazione pubblica, spartitraffico, etc. I lavori eseguiti negli ultimi mesi hanno previsto anche una generale pulizia dell'area in prossimità dei fabbricati esistenti. Il traffico veicolare non è particolarmente intenso ed è limitato ai mezzi, prevalentemente pesanti, diretti o in uscita dai capannoni che sono attivi nella zona. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la frazione di Pallerone ospita un ufficio postale, una chiesa, alcune piccole attività commerciali, di ristorazione e bar. Nella vicina Aulla è possibile trovare anche scuole elementari, medie e superiori. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito a inizio mese di Settembre la CTU ha riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che dovrebbero comportare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non offre alcun servizio.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non offre alcun servizio. Sono stati realizzati alcuni lavori relativi ad opere di urbanizzazione ma, da quanto verificato dalla CTU, si tratta in gran parte di predisposizioni. È stata realizzata l'illuminazione della viabilità comunale che attraversa l'area a cui appartengono tutti i lotti eseguiti. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito dalla sottoscritta ad inizio del mese di Settembre è stato riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che, a fine Dicembre, hanno visto la realizzazione di asfaltatura di due strade di penetrazione nella porzione di compendio dove sono ubicati i fabbricati non demoliti e da recuperare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** L'area ex militare Polveriera di Pallerone è ubicata nelle immediate vicinanze della località di Pallerone (meno di un kilometro) e a circa 2,5 km da Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Lunigiana offre la possibilità di conoscere diversi paesaggi: fiumi, laghi, boschi e monti arricchiscono e rendono suggestivi i paesaggi lunigianesi.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni. Sono numerosi gli itinerari che consentono di scoprire castelli, borghi medioevali e pievi. La vicina frazione di Pallerone, ad esempio, è un borgo medioevale che conserva ancora tracce quattrocentesche come la porta che introduce al Verdentrà. Anche la cappella Malaspina si è salvata; oggi è chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine era intitolata a San

Tommaso di Canterbury ed è decorata con stucchi e fide del XVIII secolo e una porta settecentesca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi la 100 mt Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (Aulla, Fivizzano, Gorasco, Equi Terme, Passo Carpinelli) a circa 100 mt di distanza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libera

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 caso coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistica:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

#### **Annotazione a ipoteca Rp.3551 RG.15484**

A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 18/03/2011 ai nn. 2345/1879; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 07/04/2011 ai nn. 2980/404.

La Sez. D riporta: *"In deroga al citato contratto le parti convengono di riposizionare l'operazione di mutuo in un ulteriore periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi, a decorrere dal giorno 19 (diciannove) Dicembre 2011 (duemiladodici). Pertanto gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria mediante ulteriori n°4 (quattro) rate trimestrali di cui la prima scadente il giorno 19 (diciannove) marzo 2012 (duemiladodici) e l'ultima il giorno 19 (diciannove) Dicembre 2019 (duemiladiciannove). Le parti convengono che il tasso di interesse da applicare alle quote mutuo nel periodo di ammortamento sarà variabile. In particolare il tasso di interesse sarà pari a : tasso nominale annuo "EURIBOR" (Euro Interbank Offered Rate) a 3 (tre) mesi media percentuale mese precedente 8(media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa centrale, dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR - EURIBOR Panel Steering Committee, pubblicata di norma su "il sole 24 ore" nella colonna 365 (trecentosessantacinque), (il cui valore è attualmente pari al 1,1090% (uno virgola millenovecento per cento), aumentato di una quota fissa pari a punti: -2,7500% (due virgola settemilacinquecento per cento). Il tasso EURIBOR viene aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il LIBOR 3 (tre) mesi, riferito all'euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra, in caso di aumento o diminuzione da quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Gli importi dovuti a titolo di interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni e di un mese di 30 (trenta) giorni (360/360). In mancanza di tutti i dati si utilizzerà il tasso applicato nel mese precedente. La Banca si riserva la facoltà, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2847 e seguenti C.C., di richiedere la rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza dei venti anni dalla data della prima iscrizione. Le spese necessarie saranno a carico della parte mutuataria, eredi o aventi causa. La parte mutuataria dà atto che le modifiche di cui sopra non importano ad alcun titolo novazione del rapporto ai sensi*





dell'articolo 1231 C.C. oltre che per espressa volontà delle parti, inoltre le parti stesse confermano, per quanto occorrer possa, ai sensi dell'art.1232 C.C. l'ipoteca come in premessa."

#### Convenzione Edilizia

A rogito di Notaio Luigi Corsoli in data 22/04/2002 al nn. 8457; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 al nn. 12098/8312

La Sez. D riporta: "La [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [redacted] è tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [redacted] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per strofa funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). La [redacted] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [redacted] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere ricalcolata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [redacted] cederà il lotto di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [redacted] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [redacted] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

#### Convenzione Edilizia (Integrazione)

A rogito di Notaio Luigi Corsoli in data 03/11/2003 al nn. 10422; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 al nn. 12099/8313.

La Sez. D riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulata dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rog. Numero: 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [redacted] al fine



di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che rilascerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici.

## 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 di Lucca Pisa Livorno Spa; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5200000,00; Importo capitale: € 2600000,00; A rogito di Donnini Giovanni Francesco Maria in data 19/12/2007 ai nn. 27806/4514; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15484/3551.

**Note:** La Sez. D riporta la descrizione delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. Si allega Nota di Iscrizione

#### Ipoteca giudiziale attiva

A favore di ██████████ Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 99.840,00; A rogito di Tribunale della Spezia in data 25/01/2010 ai nn. 61/2010; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/03/2010 ai nn. 2299/414

**Note:** La Sez. D riporta: "La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal tribunale della Spezia in data 25 Gennaio 2010. L'importo indicato nel quadro "A" comprensivo di capitale, spese di recupero, interessi nella misura prevista dall'art.5 D. Lgs.231/2002, come da decreto dell'Illmo Giudice adita. Il richiedente dichiara di aver controllato i dati anagrafici dei soggetti e di manlevare il Conservatore da qualsivoglia responsabilità in merito."

#### Ipoteca giudiziale attiva

A favore di ██████████ Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40000,00; Importo capitale: € 20000,00; A rogito di Tribunale di Arezzo Sez. distaccata di Monteverchi in data 28/02/2011 ai nn. 81; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 06/07/2012 ai nn. 5593/662

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Fallimento della ██████████ Derivante da: ---; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 29/06/2017 ai nn. 1923 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/07/2017 ai nn. 6647/4771.

La Sez. D riporta: "Quadro A: il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 415.397,64 oltre accessori. Quadro C: il Curatore Dott. Marco Sacconi, del fallimento della ██████████ rappresentato e difeso dall'Avv. Elena Ricci Armani, elegge domicilio in Pontremoli presso lo studio dell'Avv. Roberto Magnavacca in via Pirandello n°22."

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastrale in atti

**Annotazione a Ipoteca RP.3551 RG.14584** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A rogito di Notaio Garzia Giorgio in data 07/08/2009 ai nn. 143490/10002; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 31/08/2009 ai nn. 8998/1288.

La Sez. D riporta: "Gli immobili di cui al quadro B della presente nota erano già censiti al N.C.T di Aulla - Foglio di mappa 24, mappali 1778 mq 8126 ente urbano e 1779 ente urbano mq 7555; 1780 mq 40 e 1781 mq 160; 1775 ente urbano mq 10027."

**Annotazione ad Ipoteca RP.3551 RG.15484** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL: PRA.SARA-ING@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F



rogito di Notaio Steidl Francesco in data 18/11/2015 ai nn. 72892/21559; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/12/2015 ai nn. 10141/1351.

La Sez. D riporta: "Premessa

- che con atto di costituzione di pegno del 19 Dicembre 2007 n°8163, la ██████████ S.P.A. con socio in liquidazione con sede a Pontassieve, viale Hanoi n°16, codice fiscale e P.Iva ██████████ costituiva in pegno a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno di Lodi, individuata in Banca Aletti S.P.A., per l'incarico di gestione n° BY00853320 del patrimonio mobiliare di sua proprietà conferito lo stesso giorno e denominato "GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320 di euro 600.000,00" - parzialmente svincolato in data 22 Settembre 2009 per l'importo di 200.000,00 - a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal mutuo fondiario di 2600.000,00 contratto dalla ██████████ con atto ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di Fucecchio del 19 Dicembre 2007, REP.27806;
- che a garanzia della restituzione del capitale mutuatorio e degli accessori, veniva iscritta ipoteca volontaria all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., per il valore di 5.200.000,00;
- che a seguito del mancato pagamento di alcune rate trimestrali scadute, in data 17 Gennaio 2013 il Banco Popolare Società Cooperativa (che nelle more aveva incorporato la mutuante Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.P.A.) dichiarava risolto il contratto di mutuo;
- che il Tribunale di Firenze con sentenza n°128/13 del 17 maggio 2013 (n°124/13 RF) dichiarava il fallimento di ██████████;
- che con istanza ex art.53 LF. presentata il 28 Ottobre 2013 al Giudice Delegato del fallimento della ██████████ il Banco Popolare Società Cooperativa chiedeva l'autorizzazione a realizzare i crediti costituiti in pegno, chiedendo altresì di fissare i tempi e le modalità della vendita secondo quanto previsto all'art.107 LF.;
- che il Giudice Delegato al fallimento ██████████ Dott.ssa Isabella Mariani con provvedimento del 14/07/2014, depositato in cancelleria il 15/07/2014, che si allega al presente atto sotto la lettera "A":
  1. Autorizzava il Banco Popolare, ai sensi dell'art.53, secondo comma, LF., a vendere i diritti di credito o di restituzione conferiti nella gestione patrimoniale oggetto di pegno, delegando la stessa Banca al compimento delle operazioni di vendita, autorizzandola altresì a trattenere il prezzo ricavato dalla vendita a parziale estinzione del credito garantito;
  2. Subordinava le predette autorizzazioni al rilascio da parte del Banco Popolare di una Dichiarazione di consenso, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, alla surrogazione del fallimento nei propri diritti ed in particolare nell'ipoteca volontaria iscritta all'agenzia del territorio di Massa Carrara il 28.12.2007 n°3551 Reg.Part., ai sensi dell'art. 1203, n.3 Cod. Civ. in proporzione nei limiti dell'importo realizzato;
- che con il presente atto il Banco Popolare Società Cooperativa intende dare esecuzione al richiamato provvedimento del Giudice Delegato. Tutto ciò premesso il Banco Popolare Società Cooperativa ha dichiarato
  1. di avere ricavato dalla vendita del patrimonio mobiliare conferito nella gestione patrimoniale GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320, costituita in pegno con atto del 19 Dicembre 2007, l'importo di 414.712,49, come da certificazione che esibisce e che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";
  2. di essere stato autorizzato, in virtù del provvedimento del G.D. citato nella premessa, a trattenere la somma di 414.712,49 realizzata dalla predetta vendita, a parziale estinzione del proprio maggior reddito nei confronti della ██████████ di cui dal mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di 2600.000,00 in linea capitale, stipulato il 19 Dicembre 2007, Rep. 27806, racc.4514;
  3. di trattenere il medesimo importo di 414.712,49 a tacitazione del proprio diritto di pegno sopra precisato;
  4. di surrogare il fallimento della ██████████ con socio unico in liquidazione, con sede a Pontassieve, viale Hanoi n°16, codice fiscale e P.Iva 05545220484 in persona del curatore Dott. Marco Sacconi, ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ., nei diritti, nelle azioni



e nell'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°355) Reg. Part., in proporzione e nei limiti dell'importo realizzato, autorizzando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari ad effettuare l'annotazione di surroga a margine della suddetta iscrizione ed esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo."

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: NO  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---  
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
 Indice di prestazione energetica: ---  
 Note Indice di prestazione energetica: ---  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---  
 Avvertenze ulteriori: ---

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno proprietario/ ante ventennio fino al 07/02/2003.

Titolare/Proprietario: Comune di Aulla CF. 81003750452, con sede ad Aulla dal 07/02/2003 al 03/11/2003  
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno, in data 07/02/2003, al nn. 36; trascritto a Massa Carrara, in data 16/04/2003, al nn. 4178/3002.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] CF 01022150450; con sede ad Aulla dal 03/11/2003 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Consoli Lucio, in data 03/11/2003, al nn. 10422; trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 al nn. 12099/8313

Note: La Sez. D riporta: "La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con Delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED]. Che trasferita tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo articolo 6 (seil). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo, il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al Docup 200/2006. In tale caso, la [REDACTED] SRI" per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non provocare squilibri di mercato, allo scampito degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa

DOT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DE CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
 E-MAIL: SARA.SARA-1@UBIDED.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F

relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere riaccontata secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La Società [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo 7 (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese cessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie in forma del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] [REDACTED] Relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Note:** La CTU ha visionato la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistico (Edilizia Privata) in esso erano incluse alcune lettere relative alla comunicazione:

- di inizio lavori,
- del nominativo del Direttore dei Lavori,
- del nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori,
- delle dimissioni del DL e del CSE.

In esse si fa sempre esplicito riferimento al Permesso di Costruire n°57 del 27 settembre 2006 (erroneamente nella lettera di dimissioni viene indicato l'anno 2008, ma da una verifica eseguita non esiste un PdC n°57 del 27/09/2008) e all'"esecuzione dei lavori di urbanizzazione compendio noto come ex-Poliverificio" loc. Pallerone via Turati comune di Aulla (MS) distinto al catasto al Fg 24 Mapp. 879-1679-1682-1683-880-1728-1729-1677-1730-1731-1606". L'inizio lavori è stato datato per il 18.10.2007 indicando schematicamente le opere previste ovvero: "demolizione selettiva delle strutture metalliche ed avvia a smaltimento, demolizione selettiva degli infissi in legno degli edifici ed avvia a smaltimento e demolizione delle strutture civili soprassuolo". La CTU ha quindi fatto richiesta di accesso agli atti in data 03/08/2018. In data 03/09/2018 è stato possibile visionare la pratica che però è risultata essere relativa ad un'altro intervento (una variante stradale da eseguirsi a poca distanza dal compendio della [REDACTED] Non avendo, nella documentazione visionata, rintracciato nessun altro riferimento a Permessi di Costruire o qualsivoglia pratica che potesse offrire un appiglio per un'ulteriore ricerca la CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda nello specifico il fabbricato costituente il lotto 1 si ritiene però che non siano stati eseguiti interventi su di esso ma non è possibile, allo stato delle attuali conoscenze della CTU, affermare la conformità alla pratica edilizia che si ritiene sia stata presentata al momento dell'esecuzione delle numerose demolizioni eseguite nel compendio.

### 7.1 Conformità edilizia

**Note generali sulla conformità:** La CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Aulla il 23/04/2018 facendo formale richiesta di tutta la documentazione relativa all'ex-Poliverificio di Pallerone ma sono stati recuperati solo parte dei documenti (come si evince dalla risposta ricevuta in data 23/05/2018). In quella sede non erano presenti né le tavole grafiche né le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. Le ricerche della CTU sono proseguite facendo richiesta presso l'Ufficio Lavori Pubblici della Provincia di Massa Carrara. Dopo un incontro con i tecnici della Provincia la CTU ha ricevuto via mail, il 22/06/2018, una comunicazione ufficiale che la informava che "presso la scrivente Amministrazione non è disponibile alcun documento, atteso che gli atti presumibilmente riferibili alla richiesta di accesso formulata sono stati acquisiti con Verbale delle operazioni e delle attività di PG svolte dal NOE Carabinieri di Firenze e Nucleo Investigativo di Massa in data 20/10/2016 presso la sede della Provincia di Massa-Carrara, come da citata verbale agli atti della Provincia". A seguito di questa comunicazione la CTU ha richiesto, in data 19/06/2018, presso la Procura di Massa Carrara di poter visionare i documenti prelevati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Massa Carrara. In data 09/07/2018 la sottoscritta ha



visionato e fotocopiato la documentazione richiesta comprendente:

- Deliberazione C.C. N°94 del 29.12.2001
- Deliberazione C.C. N°18 del 26.02.1999
- Relazione Piano Particolareggiato Area D Produttiva Ex Militare
- Piano particellare di esproprio e perizia di stima del 01.07.1998
- Tavola 1, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Inquadramento Urbanistico territoriale;
- Tavola 2, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Piano quotato e rilievo;
- Tavola 3, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planimetria generale e superfici;
- Tavola 4, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planivolumetria.

Nel proseguo delle operazioni peritali la CTU ha verificato gli atti relativi alla Convenzione Edilizia e registrati alla Conservatoria di Massa Carrara e ha potuto verificare che la Tav3 allegata al titolo è differente rispetto a quella recuperata presso la Procura. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26.02.1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29.12.2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Il nuovo Piano prevede "una diminuzione degli insediamenti rispetto alle previsioni originarie derivanti da una rivalutazione sulla base delle indicazioni della Soprintendenza di Pisa per mantenere dove è possibile la tipologia edilizia produttiva di inizio secolo ancora in buono stato". Allegata alla Delibera n°94 è stato trovato un elenco di 8 articoli che forniscono alcune sintomatiche indicazioni relativamente alle possibilità edificatorie degli isolati. Si ritiene che il documento recuperato sia solo una bozza poiché allegata all'atto della Convenzione Edilizia è presente la tavola 3 "Planimetria generale e superfici" in cui oltre alla restituzione grafica complessiva dell'intero comparto è riportata anche lo schema in cui sono state indicate le superfici, le altezze massime e le distanze dai confini. Si riporta testualmente quanto allegato alla delibera n°94, ricordando però di procedere a opportuna verifica presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla dove, nonostante le ricerche eseguite, la CTU, non ha trovato la documentazione completa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto. Nella documentazione recuperata si prevede che:

1. siano ammesse le attività produttive, industriali, artigianali, di servizio all'impresa, di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio;

2. siano consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché direttamente o funzionalmente collegate alle attività dell'inserimento;

3. che le industrie insalubri comprese nella prima classe dell'art. 216 del T.U. legge Sanitaria 27.07.1934 n°1265 siano consentite a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti più idonei per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro ed evitare la dispersione nell'ambiente degli agenti inquinanti;

4. siano ammessi locali di residenza del custode per una superficie utile netta non superiore ai 95 mq.

L'unità di intervento territoriale in cui si articola il piano è il Comparto. L'isolato rappresenta una unità funzionale del comparto; il comparto è suddiviso in isolati indicati nella planimetria con le lettere A, B, C.

Il bene esecutato appartiene all'isolato A.

#### "Isolato A"

Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, con possibilità di realizzare nuova volumetria a recupero di quella demolita, da realizzarsi nelle aree indicate in planimetria, con altezza, tipologia e dimensioni planimetriche simili al fabbricato esistente prospettante. Negli interventi sono ammessi opere di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso che ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, sono ammessi inoltre anche interventi di Ristrutturazione edilizia con modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna senza alterarne i volumi. I progetti esecutivi degli interventi relativi ai singoli fabbricati di questo isolato devono essere sottoposti al parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni A.A.A.S.

$H_{max}$  = edifici esistenti

Superficie coperta nuovo edificato = mq (non viene riportato alcun valore)

#### TABELLA

DOTT.SSA SARA MANFRI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: PRA.SARA.YO@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANFRI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

Pag. 158 di 288

Ver. 3.0

Edicom Firenze srl

ISOLATO	LOTTO	SUP. (mq)	SUP. COPERTA (mq)	Hmax (ml)	Distanza confini e filo strade
A		18735	2461	Recupero edifici esistenti	
			1500	Nuova edificazione recupera demolito	

## 7.2 Conformità urbanistica:

## Aulla (MS) CAP. 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della LR n°1/2005 e sm. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009.
Zona omogenea:	Il mappale ricade in zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto ATTUATE.
Norme tecniche di attuazione:	La normativa relativa alla zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto attuate è prevista all'art. 7.3 e 8.8 delle Norme di Attuazione.
Immobile soggetto a convenzioni:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia e successiva integrazione.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia stipulata in data 22.04.2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003.
Obblighi derivanti:	La Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [redacted] è tenuta, ai sensi della legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti/eventuale differenza sarà sostenuta dalla [redacted] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (seil). La [redacted] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse

DOT.TESSA SARA MANFRI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: TESSA.SARA-13@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANFRI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

vengono effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dai contributi. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, alla scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà il lotto di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette isette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG.12099 RP.8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con sig. Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n°331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Palerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	--
Rapporto di copertura:	--

DOT.SSA SARA MANINI • INGEGHERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 • E-MAIL: SARA.SARA@UNIBERG.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANINI@UNIBERG.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F



Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

**Note generali sulla conformità:** Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planivolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottato in data 14.12.1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Dex. M" PRODUTTIVE EX MILITARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planivolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle indicazioni generali fornite dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3". **Da quanto sopra premesso ne consegue che "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata", i vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto è:**

**1. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004**

Questi vincoli sono verificabili attraverso il sito della Regione Toscana. La CTU ha graficamente sovrapposto il fotogrammetrico del comparto con le immagini recuperate nel sito.

Descrizione: di cui al punto **Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e mapp.1882**

Il 14.07.1917 si costituiva a Torino la Società Italiana Esplosivi e Munizioni (SIEM), espressamente per la costruzione e l'esercizio di uno stabilimento per la fabbricazione della solenite, da edificarsi in località Pallerone nel comune di Aulla. Lo stabilimento avrebbe dovuto essere suddiviso in due gruppi di fabbricati:

1. laboratori e officine sussidiarie, all'interno dei quali non si trattavano materie esplodenti,
  2. reparti destinati alla fabbricazione dei prodotti esplosivi e della solenite.
- Questo secondo gruppo avrebbe dovuto a sua volta essere diviso in tre sottogruppi distinti:
- a. fabbricati destinati alla lavorazione della nitroglicerina,
  - b. edifici in cui preparare la nitrocellulosa,
  - c. laboratori per la preparazione e la finitura della solenite.

Secondo le intenzioni degli imprenditori dovevano essere portate a termine dapprima le officine sussidiarie e quelle per la finitura e la preparazione della solenite e successivamente le altre officine per la produzione diretta della solenite stessa così da garantire allo stabilimento di funzionare autonomamente. In data 25.02.1918 la società Italiana Esplosivi e Munizioni presentava regolare denuncia di esercizio a fronte di una serie di abusi iniziati a spese degli abitanti di Pallerone già negli ultimi mesi del 1917. Probabilmente i tempi di esecuzione dei lavori furono rispettati perché già il 14.10.1918 la Prefettura di Massa Carrara concedeva, alla SEM, la licenza per iniziare la lavorazione nei fabbricati edificati dallo stabilimento di Pallerone. Si affermava anche che si sarebbe autorizzato il funzionamento dell'altra parte dello stabilimento dopo una nuova perizia. Terminata la guerra iniziò un periodo di generale ristagno di ogni attività produttiva e la crisi si fece sentire in misura maggiore in tutte le industrie chimiche strettamente dipendenti dalle commesse statali. Lo stabilimento di Pallerone non subì tuttavia alcuna riconversione: rimase inattivo a livello produttivo ma continuò a funzionare come deposito di esplosivi. L'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale, nel 1940, diede sicuramente una nuova spinta a tutti gli stabilimenti impegnati nella fabbricazione di materiale bellico e, anche se con ritardo, fu decisa l'aumento della capacità produttiva degli esplosivi da lancia presso le ditte BFD, NOBEL, SGEM e SIRI.

Nell'ambito di questo programma si pensò di edificare, nello stabilimento di Pallerone, il reparto di nitrificazione, così da realizzare all'interno della fabbrica l'intero ciclo produttivo. Ma gli impianti non furono ultimati in tempo utile: dal momento che per tutta la durata del conflitto le gallette per la solenite continuarono a provenire dal vicino stabilimento di Bocada di proprietà della stessa società.

Nel 1955 fu decisa la ricostruzione dello stabilimento, dal momento che nel periodo bellico l'impianto era stato parzialmente distrutto. Sotto la direzione del Genio Militare la struttura fu nuovamente ideata come impianto per la

fabbricazione della balistite, per quanto già durante la II Guerra Mondiale i vari eserciti avevano cercato di sostituirlo essendo un esplosivo che deteriorava in breve tempo le bocche da fuoco. Il bene fu poi acquisito tra i beni dello Stato a seguito di atto di permuta con altri beni della ditta proprietaria il 05.07.1956.

Nel 1966 i lavori di ricostruzione erano terminati e dal momento che lo stato non aveva interesse all'utilizzazione dello stabilimento, tutta l'area fu appaltata alla BPD (Società Bombrini Parodi Delfino) che vi impiantò la lavorazione manifatturiera delle polveri. Nel 1977 il Ministero della Difesa decise la smilitarizzazione dell'area che passò sotto competenza del demanio civile, con la clausola di affittarla possibilmente a ditte operanti nel campo degli esplosivi. Nel 1985 fu rilevato dal consorzio OTO-SNIA-BPD con lo scopo di dare inizio alla lavorazione dei Missili guidati MILAN (Missile Infanterie Leggere Antichiar) su progetto dell'Aerospaziale francese. La produzione era incentrata sull'assemblatura di razzi e la manifatturiera di cariche per abiti.

L'opificio fu definitivamente chiuso nei primi anni '90 e dismesso come bene patrimoniale e rimase così esposto a quel processo di degrado e ad una serie di atti di vandalismo che hanno prodotto un pessimo stato di conservazione rilevabile tutt'oggi nei fabbricati non demoliti. Nel 1998 il Comune di Aulla ha fatto richiesta per acquisirne la proprietà. Con Delibera n°18 del 26.02.1999 il Consiglio Comunale di Aulla ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del compendio immobiliare ex Militare di Pallerone e approvato poi con Delibera n°72 del 30.09.1999. Il progetto prevede la sistemazione dell'area in lotti trasformandola e qualificandola per ospitare attività industriali e artigianali. È stata fissata la quota di area da destinarsi a verde, a parcheggi e a superficie coperta. La prima fase, ad oggi anche l'unica parzialmente eseguita, ha comportato la demolizione di numerosi edifici, sebbene la planimetria catastale riporti ancora questi volumi, e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'obiettivo era quello di rendere l'area accessibile da un punto di vista funzionale e minimizzare l'impatto sul sistema ambientale territoriale. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una serie di interventi volti alla realizzazione di:

1. viabilità principale e secondaria,
2. aree da destinare a parcheggio,
3. realizzazione di rete di drenaggio delle acque,
4. realizzazione di sede stradale completa di marciapiedi e spartitraffico,
5. impianto di dislocazione delle acque scolanti dai parcheggi,
6. rete di fognatura nera,
7. cabina idrica,
8. rete acqua ad uso potabile,
9. rete dell'acqua industriale (con presa da pozzo e serbatoio di riserva),
10. rete dell'acqua ad uso antincendio (con presa da pozzo e serbatoio di riserva),
11. rete elettrica e relative cabine MT/BT
12. rete di illuminazione
13. impianto di depurazione.

Il 09.06.2003 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana ha deliberato (prot.10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla):

*"Art.1 Si autorizza, ai sensi dell'art.10 del citato DPR, 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Massa Carrara, Comune di Aulla, località Pallerone, segnato in Catasto al foglio n°24 part.879 per intero (attualmente identificata con i subb.1,2), part.880 per intero (attualmente identificata con il sub.2) e part.1506 in parte, il tutto come identificato e perimetrato in rosso nella planimetria catastale, prescrivendo quanto segue:*

*1. I progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sulle unità immobiliari, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, ai sensi del D.Lgs. 490/99. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle norme tecniche di attuazione previste per il comparto A del Piano Particolareggiato allegato alla richiesta di alienazione.*

*2. Le unità immobiliari non dovranno essere destinate ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara.*

*3. Sia mantenuta o, su proposta del detentore e previo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, migliorata l'attuale fruizione pubblica dei beni.*

*4. Entro tre anni dovrà essere completata la deindustrializzazione dell'area comprensiva della relativa bonifica e dello smaltimento dei materiali tossici e nocivi presenti.*

*5. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del DPR, n.283/200, la clausola risolutiva espressa ex art.1456 C.C. E la clausola penale ex art.1382 C.C. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso."*

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: SARA.MANNINI@UNIBO.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC: SARA.MANNINI@UNIBO.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F



Il sito nel suo insieme essendo area industriale dismessa è potenzialmente inquinato, a tale scopo sono state condotte delle campagne di verifiche in diversi periodi. La prima a scopo conoscitivo è stata condotta mediante l'esecuzione di n°6 sondaggi distribuiti sull'area in modo da avere una valutazione generale delle problematiche ambientali. Sono stati prelevati campioni a varie quote di profondità per poter valutare eventuali fenomeni di inquinamento negli orizzonti più superficiali di terreno e la loro propagazione in senso verticale. È stata eseguita una ricerca anche mediante il prelievo di campioni su muratura in virtù delle lavorazioni eseguite all'interno dei fabbricati. Sono stati valutati i parametri relativi a Cromo tot, Nichel, Piombo, Zinco, Bario, Antimonio e Vanadio. Nella Determinazione n. DD/8662/2008 del 08.08.2008 della Provincia di Massa Carrara [REDACTED] DPGR 14/R del 25.02.2004 art.59 comma 2 - Esclusione del lotto A ex Polverificio militare di Pallerone (comune di Aulla dal progetto di bonifica) viene ricostruita la storia relativa alle verifiche ambientali dell'intero sito:

1. La [REDACTED] con nota A/R del 24.10.06, acquista al protocollo di questa Provincia al n°39852 del 26.10.06 ha comunicato di aver svolta, ai fini della riconversione industriale del sito, una campagna preliminare di indagini ambientali presso l'ex polverificio militare di Pallerone, nel Comune di Aulla, il cui esito ha mostrato una modesta contaminazione da nichel:

1. il Comune di Aulla con nota fax n°799 del 15.01.07 ha avviato il procedimento di cui all'art.242 del D. Lgs.152/06 e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 30/06, convocando una Conferenza dei Servizi svoltasi il 25.01.07;

2. la Conferenza dei Servizi, vista l'estensione del sito dell'ex polverificio militare, ha richiesto alla [REDACTED] di integrare le indagini svolte con ulteriori 14 sondaggi, prelievo di campioni di terreno e fondo e la ricerca del parametro arsenico. I nuovi sondaggi richiesti sono stati indicati su apposita planimetria allegata al verbale della Conferenza escludendo l'area dell'ex Cincillà, posta da tempo sotto sequestro e oggetto di procedimento di bonifica separato;

3. le attività di investigazione hanno avuto inizio il 05.03.2007 come comunicato dalla [REDACTED] con nota del 09.02.2007 (rs prot.4831 del 13.02.2007) e si sono svolte sotto supervisione dei tecnici del Dipartimento ARPAT di Massa Carrara;

4. durante le attività di controllo i tecnici di ARPAT hanno rilevato che nei pressi di una vecchia cisterna si è verificato uno sversamento sul terreno di gasolio ed hanno segnalato la presenza di diverse tipologie di rifiuti abbandonati all'interno dell'ex polverificio (nota ARPAT n°2189 del 15.05.07 acquisita al nostro protocollo al n°15787 del 16.05.07);

5. con nota prot. N°16918 del 29.05.07 questa Provincia ha richiesto alla [REDACTED] di integrare l'attività di investigazione con la mappatura, classificazione e avvio a smaltimento dei rifiuti segnalati da ARPAT nonché di approfondire le indagini e bonificare l'area interessata dallo sversamento di gasolio;

6. il 06.06.08 personale tecnico di questa Provincia e di ARPAT ha effettuato un sopralluogo congiunto presso l'ex polverificio militare dai cui esiti sono state reiterate le richieste di intervento sull'allontanamento dei rifiuti e la messa in sicurezza dell'area interessata dallo sversamento di gasolio (verbale trasmesso ai soggetti interessati con nota n°33250 del 19.01.07);

7. la [REDACTED] ha inviato un rapporto finale sulle indagini e sulle attività di messa in sicurezza svolte (acquisto al protocollo al n°32480 del 12.10.07);

8. la Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Aulla, nella seduta del 20.11.07, ha preso atto delle operazioni svolte dalla [REDACTED] Inoltre ha deliberato che per le aree prive di contaminazione sarà emessa apposita certificazione dalla Provincia di Massa Carrara (acquisite le analisi di validazione di ARPAT) con l'esclusione della zona interessata dallo sversamento di gasolio e per quelle aree per cui sono ancora in corso le analisi per la ricerca dell'amianto;

9. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti (nota n°5471 del 19.12.07 acquisita al nostro protocollo al n°39871 del 27.12.07) sospendendo però il parere in attesa di un chiarimento, richiesto al Ministero dell'Ambiente e all'Istituto Superiore di Sanità, sulla concentrazione di bario nel terreno, metallo non normato dal D. Lgs.152/06;

10. [REDACTED] ha presentato una richiesta di suddivisione del sito dell'ex polverificio in cinque lotti richiedendo l'attestazione di non procedere a bonifica per quei lotti già investigati e non contaminati (acquisto al n°1450 di protocollo del 18.01.08). Ha precisato inoltre che per il parametro bario esiste il limite di concentrazione per terreni ad uso agricolo nell'allegato B del DPGR Toscana 14/r del 25.02.04 e che i valori riscontrati nei sondaggi effettuati sono inferiori a tale limite;

11. a seguito di nostra richiesta prot. 2538 del 30.01.08, ARPAT ha inviato il proprio parere sulla richiesta avanzata dalla [REDACTED] (fax n°12933 del 1.02.08 acquisita al protocollo di Settore al n°481 del 13.02.08);

12. il lotto D è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8538 del 18.02.08;

13. il lotto E è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8644 del 23.07.08;

14. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti nel lotto A (nota n°61263 del 16.07.08 acquisita al nostro protocollo al n°20878 del 21.07.08);

A seguito inoltre di quanto espresso da ARPAT con la nota n°61263 del 16.07.2008 ("considerata l'area molto

DOT.TESA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E MAIL: SARA.SARA@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC SARA.SARA@PROPEC.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

circoscritto del ritrovamento e visto che nelle rimanenti aree dello scavo non è stata accertata la presenza di ulteriori materiali in fibrocemento, si è ritenuta opportuna sospendere le indagini e non procedere ad ulteriori sondaggi. Pertanto (L) il lotto A sopra citato non necessita di ulteriori interventi di bonifica e passa essere quindi rilasciato agli usi legittimi) la Provincia ha determinato:

A. di escludere il lotto A del sito ex polverificio militare di Pallerone dal progetto di bonifica restituendolo agli usi legittimi previsti dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

B. di restituire agli usi legittimi il lotto C solo dopo esito favorevole delle verifiche analitiche in corso al momento della determina e comunque solo a seguito di parere positivo da parte di ARPAT;

C. di prescrivere che qualora durante i lavori e l'effettuazione di scavi per la reindustrializzazione dell'ex polverificio militare "si rinvenissero materiali sospetti, rifiuti, evidenze olfattive e visive di contaminazione dei terreni e/o della acque" dovrà esserne data immediata comunicazione a Provincia, Comune di Aulla, ARPAT, e ASL. Dovranno inoltre essere eseguiti accertamenti diretti al fine di definire con dettaglio l'estensione spaziale e aree della contaminazione con il corretto smaltimento dei rifiuti giacenti;

D. di incaricare ARPAT di Massa Carrara di effettuare i controlli di competenza.

Il sito in precedenza era stato suddiviso in 5 lotti come si evince anche dalla Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18/02/08 della Provincia di Massa Carrara:

1. LOTTO A: corrispondente all'area intorno ai fabbricati numerati in pianta come 95, 96 e 97 (comprendente il sondaggio C12 dove è stato rinvenuto materiale contenente amianto alla profondità di 1,5 metri da piano di campagna);

2. LOTTO B: posto nella porzione nord-ovest dell'area dove sono ubicati i fabbricati 14 e 12 della planimetria generale (da tempo sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria e oggetto di procedimento di bonifica a se stante);

3. LOTTO C: relativo all'area intorno agli edifici 18, 19 e 16 (l'area interessata dallo sversamento di gasolio presso la cisterna e l'impianto di pompaggio);

4. LOTTO D: una vasta area posta nella porzione sud-est del compendio (nel quale sono state completate le indagini compresa la bonifica da amianto sul suolo e sottosuolo);

5. LOTTO E: l'area a nord-est dell'intera superficie inclusa nel piano particolareggiato nel quale sono in corso di completamento le analisi per la ricerca di amianto.

Durante il sopralluogo eseguito in data 16/04/2018 sul posto era stato rinvenuto il cartello di Divieto di Accesso al compendio oggetto di esecuzione immobiliare per pericolo di dispersione fibre di amianto a seguito di Ordinanza Sindacale n°42 del 26/10/2017 (Ordina alla Soc. Pallerone 200 Srl, Con sede in Aulla via Nazionale 59, in qualità di proprietaria del compendio immobiliare ex Polverificio di Pallerone di provvedere:

1. entro e non oltre 5 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, al ripristino delle recinzioni ed alla completa chiusura della strada sterrata per impedire l'accesso sia a piedi che con veicoli al compendio;

2. entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, di procedere alla caratterizzazione delle lastre e, se confermato trattasi di manufatti in fibrocemento-amianto, valutazione dello stato di conservazione e, se necessario, rimozione e smaltimento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia, e quanto altro necessario per mettere in sicurezza i luoghi.");

Ad oggi non risulta che sia stata eseguita alcun tipo di bonifica a seguito dell'Ordinanza emessa nel 2017.

Il mappale 880 fa parte delle particelle coinvolte dai lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del compendio dell'ex Polverificio di Pallerone. I lavori eseguiti sono stati riferiti alla pratica P.d.C. N°57 del 27/09/2006 il cui inizio lavori è stato dato dall'allora Direttore dei Lavori, Arch. Tommaso Vanni, il 26/09/2007. La CTU ha visionato la documentazione relativa la Permesso di Costruire sopra indicato ed ha constatato che non riguarda un intervento da eseguire sul compendio ma bensì una variante stradale da realizzarsi poco distante dall'area dell'ex-polveriera. Non sono stati trovati altri documenti che riportino qualche riferimento a pratiche edilizie presentate relativamente a quest'area. Come ditta esecutrice delle opere fu nominata l'impresa [REDACTED] il 18/10/2007 è stato dato l'inizio delle demolizioni che hanno portato all'attuale configurazione del compendio e alla demolizione di molti degli edifici che facevano parte dei laboratori e dei capannoni dello stabilimento. Sono stati mantenuti in essere solo i fabbricati protetti dal vincolo della Soprintendenza. I lavori sono stati sospesi, secondo i documenti trovati presso il Comune di Aulla ma firmati solo dalla Direzione Lavori e non protocollati dal Comune, una prima volta l'08/05/2008 e poi il 15/05/08, a cui il 08/05/2009, hanno fatto seguito le dimissioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza. In tutte queste comunicazioni la pratica di riferimento è, erroneamente, la n°57 del 27/09/2006. Risulta che alcune delle opere di urbanizzazione siano state eseguite anche successivamente a tale data sotto le direttive di un'altro direttore dei lavori ma non sono stati trovati documenti a riguardo. Durante un ulteriore sopralluogo nell'agosto 2018 la CTU ha incontrato, sul posto, alcuni tecnici del Comune di Aulla. A inizio Settembre è stato dato l'avvio ad alcuni lavori che, ad oggi (fine Dicembre), hanno visto l'asfaltatura di altre due strade comunali e la pulitura delle aree limitrofe al cantiere.

Il fabbricato che appartiene alla particella 880 è ubicato sul graffato mapp.1882 ed è posto in corrispondenza

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: SARA.SARA.MANINI@UNIDED.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.SARA.MANINI@UNIDED.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



dell'ex ingresso all'area militare. I due mappali appartengono alla Zona A del Piano Particolareggiato ex-Polverificio di Pallerone.

Il mappale 880 corrisponde ad un edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato, esternamente gemello di quello identificato al mappale 879, al cui interno, secondo la legenda riportata su alcune planimetrie recuperate dalla CTU presso la base "Marimuni" di Pallerone, accoglieva la portineria e l'alloggio degli impiegati, probabilmente successivamente è stato utilizzato solo per attività di ufficio. La CTU è entrata nel fabbricato durante il primo sopralluogo ed ha potuto verificare che l'edificio è suddiviso in diversi ambienti. L'accesso era garantito da tre differenti ingressi posti a circa 90/100 cm dal piano di campagna esterna. Si arriva al piano terra salendo alcuni gradini esterni al fabbricato, attualmente sono ancora in essere la sola breve rampa di scale posta sul prospetto sud-sud-est del fabbricato. Gli anni di abbandono e il libero accesso all'edificio da parte di vandali ha prodotto effetti molto negativi sull'immobile e su tutti i suoi componenti. Le tapparelle sono distrutte, gli infissi irrecuperabili, gli intonaci interni ed esterni sono in pessime condizioni, gli impianti elettrico e termoidraulico non sono funzionanti e sicuramente non erano in linea con le attuali normative vigenti. Secondo i documenti conservati presso il Comune di Aulla, non firmati da chi li ha redatti né timbrati dal Comune, l'area lorda del fabbricato è pari a circa 139,34 mq per piano, con un'altezza sotto gronda di 8,90 m. Essendo il fabbricato costituito da due piani fuori terra e uno seminterrato l'area lorda totale è di circa 418 mq. Il mappale 1882 ha un'area libera di circa 410 mq.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva del lotto: di circa mq **828,67**

E' posto al piano: Il fabbricato è un edificio singolo un piano fuori terra.

L'edificio è stato costruito nel: i lavori di edificazione del ex-Polverificio hanno avuto inizio nel febbraio del 1918 e lo stabilimento era già in parte attivo ad ottobre 1918.

L'edificio è stato ristrutturato nel: La CTU ha trovato informazioni relative ad una ristrutturazione dell'intero complesso di fabbricati tra il 1955 e 1966. L'impianto è stato mantenuto in attività, anche dopo la smilitarizzazione avvenuta nel 1977, fino ai primi anni '90.

L'unità immobiliare non ha numero civico ed ha un'altezza esterna sotto gronda di 8,90 m.

Il fabbricato identificato al mapp. 880 sub.6 è a tre piani complessivi di cui due fuori terra e uno seminterrato.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile sono complessivamente pessime. È stato realizzata in muratura portante, gli infissi sono in gran parte distrutti e comunque non adeguati alle normative vigenti.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali e

Copertura

tipologia: **padiglione**

Strutture verticali

materiale: **muratura**  
condizioni: **da ristrutturare**

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta a battente o fissa**  
materiale: **legno**  
condizioni: **da sostituire**

Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

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

Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Note	---

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	---

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	---

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	---

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	---
Esisteriza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dei fabbricati è stata definita in base ai documenti depositati presso il Comune di Aulla. Gran parte di tali documenti non sono né firmati da coloro che li hanno redatti né timbrati dal Comune di Aulla. La CTU infatti non ha eseguito un rilievo puntuale poiché la condizione imposta dall'Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 relativa allo stato di inquinamento del compendio ha determinato una permanenza quanto più breve possibile durante i sopralluoghi. L'estensione dei mappali è stata stabilita in base alle visure catastali. Il valore attribuito a mq è stato determinato in base alla stima OMI relativa a fabbricati a destinazione d'uso terziaria che va da € 770,00 a € 1.150,00 ne deriva che il valore medio è pari a € 960,00. Considerando però lo stato di particolare degrado in cui si trovano tutti i fabbricati non demoliti e il tipo di intervento massiccio di ristrutturazione (circa €/mq 700,00) che dovrà essere intrapreso, la carenza delle opere di urbanizzazione e l'ubicazione del sito, si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari ad € 200,00 per i fabbricati. Come da prassi consolidata ai terreni di pertinenza degli edifici verrà attribuito un valore pari al 10% di quello stimato per l'edificata. Tale prezzo unitario si ritiene congruo anche per i terreni sui quali attualmente non sono presenti immobili ma che sono inseriti all'interno della pianificazione relativa al Piano Particolareggiato ex- Polverificio di Pallerone. Si reputa invece di dover ridurre il valore a mq attribuito ai mappali 1677, 1683 e 1682 in considerazione della estensione, della configurazione, della morfologia e della mancanza di pianificazione relativamente a queste aree che quindi sono assimilabili a terreni agricoli senza potenzialità edificataria. Si ritiene congruo considerare un valore di 1,53 €/mq (Valori Agricoli medi della cittadina di Aulla anno 2015, tipologia bosco misto) relativamente al mapp.1677 vista la dimensione del mappale e la mancanza di viabilità mentre alle particelle 1683 e 1682 si ritiene di dover incrementare questo valore vista la diversa accessibilità al terreno (€/mq 5).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Terziaria/Direzionale mapp.580 subb (P.T. e P.I.)	sup lorda di pavimento	278,67	1,00	278,67

DOT.TEA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: PRA.SARA-TO@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@UPARCHITETTURA.COM • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F



Mapp.1882 (area libera)	sup lorda di pavimento	410,66	0,10	41,07
Terziaria/Direzionale mapp.880 sub.6 (Seminterato)	sup lorda di pavimento	139,34	0,60	83,6
		<b>628,67</b>		<b>403,34</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziaria/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Adiacenze SS. n°63

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ---

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Base militare "Marimuni" di Pallerone (Aulla);
- Ufficio tecnico di Comune di Aulla;
- 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 edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 770,00 €/mq di ad un massimo di 1150,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: La CTU ha richiesto informazioni, relativamente all'area a cui appartengono i beni eseguiti, anche ad ARPAT, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, Esercito Italiano base di Firenze.

**8.3 Valutazione corpi:**

## Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part.le 1882

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terziaria/Direzionale mapp.880 sub.6 (P.T. e P.1.)	278,67	€ 200,00	€ 55.734,00
mapp.1882 (area libera)	41,07	€ 200,00	€ 8.214,00
Terziaria/Direzionale mapp.880 sub.6 (Seminterrato)	83,60	€ 200,00	€ 16.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.668,00
Valore Corpo			€ 80.668,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.668,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.668,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part.le 1882		403,34 mq	€ 80.668,00	€ 80.668,00

## 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% )

€ 12.100,20

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 80.668,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

€ 68.567,80

## Lotto: 009 - Fabbricato fg.24 mapp.1883

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 Aulla, Catasto, Conservatoria, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, ARPAT).

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:

DOT.SSA SARA MANINI • INDEGHERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: PRA.SARA-V@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC SARA.MANINI@UPARCHITETURA.COM • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



Identificativo corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1883

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Pleno proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Aulla,

- foglio 24,
- particella 1883,
- subalterno ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interna ---,
- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

Derivante da:

1. DIVISIONE del 28.12.2018 prot. n. MS0058982 in atti dal 31.12.2018 DIVISIONE (n. 11860.1/2018)
2. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072446 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.199741/2015)
3. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n.MS0072270 in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n.199361/2015)
4. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n. 2922.1/2006)
5. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.8070.1/2003)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n.151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
7. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
8. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
9. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n.5860.1/1995)
10. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- 11.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il bene identificato a mapp.1883 confina a ovest e a sud con la particella 1678 di proprietà del Comune di Aulla, a nord con il mapp.1882 e a est con la part. 1881.

## 1.2 BENI INDIVISI (art. 600 cpc)

I beni appartengono interamente alla [REDACTED]



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Aulla a meno di un kilometro dalla località di Pallerone e a circa 2,5 Km da Aulla. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitata a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti. La zona, raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone, è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220000 mq. All'interno del comparto vi è una viabilità principale che parte dalla strada statale e penetra all'interno dell'area e si configura come la spina dorsale del complesso di capannoni artigianali che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. A Settembre 2018 sono ripresi i lavori da parte del Comune di Aulla, sono state asfaltate (alla data di fine Dicembre 2018) due strade laterali che partono da questa viabilità e penetrano nella porzione di compendio dove sono collocati i fabbricati non demoliti e da recuperare. Con inizio lavori nel 2008 sono state eseguite numerose demolizioni di fabbricati facenti parte dell'ex polverificio militare. La planimetria catastale, non aggiornata, riporta ancora l'ubicazione degli edifici abbattuti. Il progetto del comparto prevede la sua trasformazione e riqualificazione al fine di ospitare attività industriali e artigianali. Attualmente le opere intraprese, principalmente all'interno delle aree di proprietà del Comune di Aulla, riguardano opere di urbanizzazione primaria. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU però è emerso che per quanto è stato possibile verificare, gran parte dell'intervento, ha visto la realizzazione solo delle predisposizioni relative agli impianti di fognatura, elettrici e idrici. Inoltre la scarsa manutenzione, dovuta all'abbandono dell'area avvenuto negli ultimi anni, ha comportato il deterioramento anche degli elementi degli interventi già eseguiti come: pavimentazioni autobloccanti, parcheggi, illuminazione pubblica, spartitraffico, etc. I lavori eseguiti negli ultimi mesi hanno previsto anche una generale pulizia dell'area in prossimità dei fabbricati esistenti. Il traffico veicolare non è particolarmente intenso ed è limitato ai mezzi, prevalentemente pesanti, diretti a in uscita dai capannoni che sono attivi nella zona. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la frazione di Pallerone ospita un ufficio postale, una chiesa, alcune piccole attività commerciali, di ristorazione e bar. Nella vicina Aulla è possibile trovare anche scuole elementari, medie e superiori. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito a inizio mese di Settembre la CTU ha riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che dovrebbero comportare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non offre alcun servizio.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non offre alcun servizio. Sono stati realizzati alcuni lavori relativi ad opere di urbanizzazione ma, da quanto verificato dalla CTU, si tratta in gran parte di predisposizioni. È stata realizzata l'illuminazione della viabilità comunale che attraversa l'area a cui appartengono tutti i lotti eseguiti. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito dalla sottoscritta ad inizio del mese di Settembre è stato riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che, a fine Dicembre, hanno visto la realizzazione di asfaltatura di due strade di penetrazione nella porzione di compendio dove sono ubicati i fabbricati non demoliti e da recuperare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** L'area ex militare Polveriera di Pallerone è ubicata nelle immediate vicinanze della località di Pallerone (meno di un kilometro) e a circa 2,5 km da Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Lunigiana offre la possibilità di conoscere diversi paesaggi: fiumi, laghi, boschi e monti arricchiscono e rendono suggestivi i paesaggi lunigianesi.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni. Sono numerosi gli itinerari che consentono di scoprire castelli, borghi medioevali e pievi. La vicina frazione di Pallerone, ad esempio, è un borgo medioevale che conserva ancora tracce quattrocentesche come la porta che introduce al Verdentro. Anche la cappella Malaspina si è salvata; oggi è chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine era intitolata a San Tommaso di Canterbury ed è decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (a 100 mt. Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (Aulla, Fivizzano, Gerosco, Equi Terme, Passo Carpinelli) a circa 100 mt di distanza.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

DOT.TESSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: TESSA.SARA-ING@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC: SARA.MANINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



## 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:

**Annotazione a ipoteca Rp.3551 RG.15484**

A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 18/03/2011 al nn. 2346/1879; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 07/04/2011 al nn. 2980/404.

La Sez. D riporta: *"In deroga al citato contratto le parti convengono di riposizionare l'operazione di mutuo in un ulteriore periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi, a decorrere dal giorno 19 (diciannove) Dicembre 2011 (duemilaundici). Pertanto gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria mediante ulteriori n°4 (quattro) rate trimestrali di cui la prima scadente il giorno 19 (diciannove) marzo 2012 (duemiladodici) e l'ultima il giorno 19 (diciannove) Dicembre 2019 (duemiladiciannove). Le parti convengono che il tasso di interesse da applicare alle quote mutuo nel periodo di ammortamento sarà variabile. In particolare il tasso di interesse sarà pari a: tasso nominale annuo "EURIBOR" (Euro Interbank Offered Rate) a 3 (tre) mesi media percentuale mese precedente & media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa centrale, dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR - EURIBOR Panel Steering Committee, pubblicato di norma su "il sole 24 ore" nella colonna 365 (trecentosessantacinque), il cui valore è attualmente pari al 1,1090% (uno virgola millenovecento per cento), aumentato di una quota fissa pari a punti -2,7500% (due virgola settemilacinquecento per cento). Il tasso EURIBOR viene aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il LIBOR 3 (tre) mesi, riferito all'euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione da quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Gli importi dovuti a titolo di interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessantatriggiorni) e di un mese di 30 (trenta) giorni (360/360). In mancanza di tutti i dati si utilizzerà il tasso applicato nel mese precedente. La Banca si riserva la facoltà, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2847 e seguenti C.C., di richiedere la rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza dei venti anni dalla data della prima iscrizione. Le spese necessarie saranno a carico della parte mutuataria, eredi o aventi causa. La parte mutuataria dà atto che le modifiche di cui sopra non importano ad alcun titolo novazione del rapporto ai sensi dell'articolo 1231 C.C., oltre che per espressa volontà delle parti, inoltre le parti stesse confermano, per quanto occorrer possa, ai sensi dell'art.1232 C.C. l'ipoteca come in premessa."*

**Convenzione Edilizio**

A rogito di Notaio Luigi Consoli in data 22/04/2002 al nn. 8457; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 al nn. 12098/8312.

La Sez. D riporta: *"La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data*



28 Dicembre 2001 n°374. La [REDACTED] è tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scempero degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

#### Convenzione Edilizia (Integrazione)

A rogito di Notaio Luigi Corsali in data 03/11/2003 al nn. 10422; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 26/11/2003 al nn. 12099/8313.

La Sez. D riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulata dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

## 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 di Lucca Pisa Livorno Spa; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5200000,00; Importo capitale: € 2600000,00; A rogito di Domini Giovanni Francesco Maria in data 19/12/2007 ai nn. 27806/4514; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15484/3551.

**Note:** La Sez. D riporta la descrizione delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. Si allega Nota di Iscrizione.

**Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 99.840,00; A rogito di Tribunale della Spezia in data 25/01/2010 ai nn. 61/2010; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 10/03/2010 ai nn. 2299/414.

**Note:** La Sez. D riporta: "La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal tribunale della Spezia in data 25 Gennaio 2010. L'importo indicato nel quadro "A" comprensivo di capitale, spese di recupero, interessi nella misura prevista dall'art.5 D. Lgs.231/2002, come da decreto dell'Illmo Giudice adita, il richiedente dichiara di aver controllato i dati anagrafici dei soggetti e di manlevare il Conservatore da qualsivoglia responsabilità in merito."

**Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 20.000,00; A rogito di Tribunale di Arezzo Sez. distaccata di Monteverchi in data 28/02/2011 ai nn. 81; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 06/07/2012 ai nn. 5593/662.

## 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Fallimento della [REDACTED] Derivante da: ---; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 29/06/2017 ai nn. 1923 iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 25/07/2017 ai nn. 6647/4771.

La Sez. D riporta: "Quadro A: il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 415397,64 oltre accessori. Quadro C: il Curatore, Dott. Marco Sacconi, del fallimento della [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Elena Ricci Armani, elegge domicilio in Pontremoli presso lo studio dell'Avv. Roberto Magnavacca in via Pirandello n°22"

## 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

**Annotazione a Ipoteca RP.3551 RG.14584** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di Notaio Garzia Giorgio in data 07/08/2009 ai nn. 143490/10002; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 31/08/2009 ai nn. 8998/1288.

La Sez. D riporta: "Gli immobili di cui al quadro B della presente nota erano già censiti al N.C.T di Aulla - Foglio di mappa 24, mappali 1778 mq 8126 ente urbano e 1779 ente urbano mq 7555; 1780 mq 40 e 1781 mq 160, 1775 ente urbano mq 10027."

**Annotazione ad Ipoteca RP.3551 RG.15484** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di Notaio Steidl Francesco in data 18/11/2015 ai nn. 72892/21559; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 02/12/2015 ai nn. 10141/1351.

La Sez. D riporta: "Premessa

- che con atto di costituzione di pegno del 19 Dicembre 2007 n°8163, la [REDACTED] con socio in liquidazione con sede a Pontassieve, vale Hanoi n°16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] costituiva in pegno a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno di Lodi, individuata in Banca Aletti SPA, per l'incarico di gestione n° BY00853320 del patrimonio mobiliare di sua proprietà conferito lo stesso giorno e



denominato "GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320 di euro 600.000,00" - parzialmente svincolata in data 22 Settembre 2009 per l'importo di 200.000,00 - a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal mutuo fondiario di 2600.000,00 contratto dalla [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di Fucecchio del 19 Dicembre 2007, REP.27806:

- che a garanzia della restituzione del capitale mutuatario e degli accessori, veniva iscritta ipoteca volontaria all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., per il valore di 5200.000,00;
- che a seguito del mancato pagamento di alcune rate trimestrali scadute, in data 17 Gennaio 2013 il Banco Popolare Società Cooperativa (che nelle more aveva incorporato la mutante Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno SPA) dichiarava risolto il contratto di mutuo;
- che il Tribunale di Firenze con sentenza n°128/13 del 17 maggio 2013 (n°124/13 RF) dichiarava il fallimento di [REDACTED];
- che con istanza ex art.53 LF, presentata il 28 Ottobre 2013 al Giudice Delegato del fallimento della [REDACTED] il Banco Popolare Società Cooperativa chiedeva l'autorizzazione a realizzare i crediti costituiti in pegno, chiedendo altresì di fissare i tempi e le modalità della vendita secondo quanto previsto all'art.107 LF;
- che il Giudice Delegato al fallimento [REDACTED] Dott.ssa Isabella Manani con provvedimento del 14/07/2014, depositato in cancelleria il 15/07/2014, che si allega al presente atto sotto la lettera "A":

1. Autorizzava il Banco Popolare, ai sensi dell'art.53, secondo comma, LF, a vendere i diritti di credito o di restituzione conferiti nella gestione patrimoniale oggetto di pegno, delegando la stessa Banca al compimento delle operazioni di vendita, autorizzandola altresì a trattenere il prezzo ricavato dalla vendita a parziale estinzione del credito garantito;

2. Subordinava le predette autorizzazioni al rilascio da parte del Banco Popolare di una Dichiarazione di consenso, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, alla surrogazione del fallimento nei propri diritti ed in particolare nell'ipoteca volontaria iscritta all'agenzia del territorio di Massa Carrara il 28.12.2007 n°3551 Reg.Part., ai sensi dell'art. 1203, n.3 Cod. Civ., in proporzione nei limiti dell'importo realizzato;

- che con il presente atto il Banco Popolare Società Cooperativa intende dare esecuzione al richiamato provvedimento del Giudice Delegato. Tutto ciò premesso il Banco Popolare Società Cooperativa ha dichiarato

1. di avere ricavato dalla vendita del patrimonio mobiliare conferito nella gestione patrimoniale GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320, costituita in pegno con atto del 19 Dicembre 2007, l'importo di 414712,49, come da certificazione che esibisce e che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";

3. di essere stato autorizzato, in virtù del provvedimento del G.D. citato nella premessa, a trattenere la somma di 414712,49 realizzata dalla predetta vendita, a parziale estinzione del proprio maggior reddito nei confronti della [REDACTED] di cui dal mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di 2600.000,00 in linea capitale, stipulato il 19 Dicembre 2007, Rep. 27806, racc.4514;

4. di trattenere il medesimo importo di 414712,49 a tacitazione del proprio diritto di pegno sopra precisato;

5. di surrogare il fallimento della [REDACTED] con socio unico in liquidazione, con sede a Pontassieve, viale Hansi n°16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] in persona del curatore Dott. Marco Sacconi, ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ., nei diritti, nelle azioni e nell'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., in proporzione e nei limiti dell'importo realizzato, autorizzando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari ad effettuare l'annotazione di surroga a margine della suddetta iscrizione ed esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo."

#### 4.3 Misure Penali



Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno proprietario/ ante ventennio fino al 07/02/2003.

**Titolare/Proprietario:** Comune di Aulla, CF. 81003750452, con sede ad Aulla dal 07/02/2003 al 03/11/2003  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno, in data 07/02/2003, ai nn. 36, trascritta a Massa Carrara, in data 16/04/2003, ai nn. 4178/3002.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] CF. [REDACTED] con sede ad Aulla dal 03/11/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Consoli Lucio, in data 03/11/2003, ai nn. 10422; trascritto a Massa Carrara, in data 26/11/2003, ai nn. 12099/8313.

**Note:** La Sez. D riporta "La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con Delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scorporato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED]. Che trasferita tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo articolo 6 (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo, il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al Docup 2001/2006. In tale caso, la [REDACTED] SRI" per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non provocare squilibri di mercato, allo scorporo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La Società [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo 7 (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e



promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese cessionarie faranno realizzare alla [REDACTED], in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forma del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] Relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Note:** La CTU ha visionato la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistico (Edilizia Privata) in essa erano incluse alcune lettere relative alla comunicazione:

- di inizio lavori,
- del nominativo del Direttore dei Lavori,
- del nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori,
- delle dimissioni del DL e del CSE.

In esse si fa sempre esplicito riferimento al Permesso di Costruire n°57 del 27 settembre 2006 (erroneamente nella lettera di dimissioni viene indicato l'anno 2008, ma da una verifica eseguita non esiste un PdC n°57 del 27/09/2008) e all'"esecuzione dei lavori di urbanizzazione compendio noto come ex-Polverificio" loc. Pallerone via Turati comune di Aulla (MS) distinto al catasto al fg 24 Mapp. 879-1679-1682-1683-880-1728-1729-1677-1730-1731-1606". L'inizio lavori è stato datato per il 18.10.2007 indicando schematicamente le opere previste ovvero: "demolizione selettiva delle strutture metalliche ed avvio a smaltimento; demolizione selettiva degli infissi in legno degli edifici ed avvio a smaltimento e demolizione delle strutture civili soprassuolo". La CTU ha quindi fatto richiesta di accesso agli atti in data 03.08.2018. In data 03.09.2018 è stato possibile visionare la pratica che però è risultata essere relativa ad un'altro intervento (una variante stradale) da eseguirsi a poca distanza dal compendio della [REDACTED]. Non avendo, nella documentazione visionata, rintracciato nessun altro riferimento a Permessi di Costruire o qualsivoglia pratica che potesse offrire un appiglio per un'ulteriore ricerca la CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda nello specifico il fabbricato costituente il lotto 1 si ritiene però che non siano stati eseguiti interventi su di esso ma non è possibile, allo stato delle attuali conoscenze della CTU, affermare la conformità alla pratica edilizia che si ritiene sia stata presentata al momento dell'esecuzione delle numerose demolizioni eseguite nel compendio.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Note generali sulla conformità:** La CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Aulla il 23/04/2018 facendo formale richiesta di tutta la documentazione relativa all'ex-Polverificio di Pallerone ma sono stati recuperati solo parte dei documenti (come si evince dalla risposta ricevuta in data 23/05/2018). In quella sede non erano presenti né le tavole grafiche né le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. Le ricerche della CTU sono proseguite facendo richiesta presso l'Ufficio Lavori Pubblici della Provincia di Massa Carrara. Dopo un incontro con i tecnici della Provincia la CTU ha ricevuto via mail, il 22/06/2018, una comunicazione ufficiale che la informava che "presso la scrivente Amministrazione non è disponibile alcun documento, atteso che gli atti presumibilmente riferibili alla richiesta di accesso formulata sono stati acquisiti con Verbale delle operazioni e delle attività di PG svolte dal NOE Carabinieri di Firenze e Nucleo Investigativo di Massa in data 20/10/2016 presso la sede della Provincia di Massa-Carrara, come da citato verbale agli atti della Provincia." A seguito di questa comunicazione la CTU ha richiesto, in data 19/06/2018, presso la Procura di Massa Carrara di poter visionare i documenti prelevati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Massa Carrara. In data 09/07/2018 la sottoscritta ha visionato e fotocopiato la documentazione richiesta comprendente:

- Deliberazione C.C. N°94 del 29.12.2001
- Deliberazione C.C. N°18 del 26/02/1999
- Relazione Piano Particolareggiato Area D Produttiva Ex Militare
- Piano particellare di esproprio e perizia di stima del 01/07/1998
- Tavola 1, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Inquadramento Urbanistico territoriale;
- Tavola 2, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Piano quotato e





- rilievo;
- Tavola 3, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planimetria generale e superfici;
- Tavola 4, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planivolumetria.

Nel proseguo delle operazioni peritali la CTU ha verificato gli atti relativi alla Convenzione Edilizia e registrati alla Conservatoria di Massa Carrara e ha potuto verificare che la Tav.3 allegata al titolo è differente rispetto a quella recuperata presso la Procura. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adattato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26/02/1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29/12/2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questa è stata un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.S. Di Pisa. Il nuovo Piano prevede "una diminuzione degli insediamenti rispetto alle previsioni originarie derivanti da una rivalutazione sulla base delle indicazioni della Soprintendenza di Pisa per mantenere dove è possibile la tipologia edilizia produttiva di inizio secolo ancora in buono stato". Allegato alla Delibera n°94 è stato trovato un elenco di 8 articoli che forniscono alcune sommarie indicazioni relativamente alle possibilità edificatorie degli isolati. Si ritiene che il documento recuperato sia solo una bozza, poiché allegato all'atto della Convenzione Edilizia è presente la tavola 3 "Planimetria generale e superfici" in cui oltre alla restituzione grafica complessiva dell'intero comparto è riportato anche lo schema in cui sono state indicate le superfici, le altezze massime e le distanze dai confini. Si riporta testualmente quanto allegato alla delibera n°94, ricordando però di procedere a opportuna verifica presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Aulla dove, nonostante le ricerche eseguite, la CTU, non ha trovato la documentazione completa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto. Nella documentazione recuperata si prevede che:

- siano ammesse le attività produttive, industriali, artigianali, di servizio all'impresa, di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio;
  - siano consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché direttamente o funzionalmente collegate alle attività dell'inserimento;
  - che le industrie insalubri comprese nella prima classe dell'art. 216 del T.U. Legge Sanitaria 27/07/1934 n°1265 siano consentiti a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti più idonei per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro ed evitare la dispersione nell'ambiente degli agenti inquinanti;
  - siano ammessi locali di residenza del custode per una superficie utile netta non superiore ai 95 mq.
- L'unità di intervento territoriale in cui si articola il piano è il Comparto. L'isolato rappresenta una unità funzionale del comparto; il comparto è suddiviso in isolati indicati nella planimetria con le lettere A, B, C.  
Il bene esecutato appartiene all'isolato A.

#### "Isolato "A"

Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, con possibilità di realizzare nuova volumetria o recupero di quella demolita, da realizzarsi nelle aree indicate in planimetria, con altezza, tipologia e dimensioni planimetriche simili al fabbricato esistente prospettante. Negli interventi sono ammessi opere di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso che ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, sono ammessi inoltre anche interventi di Ristrutturazione edilizia con modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna senza alterarne i volumi. I progetti esecutivi degli interventi relativi ai singoli fabbricati di questo isolato devono essere sottoposti al parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni A.A.S.

Hmax = edifici esistenti

Superficie coperta nuovo edificato = mq (non viene riportato alcun valore)

#### TABELLA

ISOLATO	LOTTO	SUP. mq	SUP. COPERTA [mq]	Hmax [ml]	Distanza confini o filo strade
A	-	18735	2461		Recupero edifici esistenti
			1500		Nuova edificazione recupero

				demolito
--	--	--	--	----------

## 7.2 Conformità urbanistica:

Aulla (MS) CAP. 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della LR. n°1/2005 e sm. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009.
Zona omogenea:	Il mappale ricade in zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto ATTUATE.
Norme tecniche di attuazione:	La normativa relativa alla zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto attuate è prevista all'art. 7.3 e 8.8 delle Norme di Attuazione.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia e successiva integrazione.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia stipulata in data 22.04.2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003.
Obblighi derivanti:	La Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [REDACTED] è tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scontato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art° 6 (seil. La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED]



██████████ per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto: una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La ██████████ cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla ██████████ in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della ██████████ relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG.12099 RP.8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con sig. Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1, il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La ██████████ al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---



**Note generali sulla conformità:** Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planivolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26.02.1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottata in data 14.12.1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno dello U.T.O.E. n°10 in ZONE "Dex. M." PRODUTTIVE EX MILITARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planivolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle indicazioni generali fornite dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3". **Da quanto sopra premesso ne consegue che "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata". I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto è:**

1. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004

Questi vincoli sono verificabili attraverso il sito della Regione Toscana. La CTU ha graficamente sovrapposto il fotogrammetrico del comparto con le immagini recuperate nel sito.

#### Descrizione di cui al punto **Fabbricato fg.24 mapp.1883**

Il 14.07.1917 si costituiva a Torino la Società Italiana Esplosivi e Munizioni (SIEM), espressamente per la costruzione e l'esercizio di uno stabilimento per la fabbricazione della solenite, da edificarsi in località Pallerone nel comune di Aulla. Lo stabilimento avrebbe dovuto essere suddiviso in due gruppi di fabbricati:

1. laboratori e officine sussidiarie, all'interno dei quali non si trattavano materie esplodenti,
2. reparti destinati alla fabbricazione dei prodotti esplosivi e della solenite.

Questo secondo gruppo avrebbe dovuto a sua volta essere diviso in tre sottogruppi distinti:

- a. fabbricati destinati alla lavorazione della nitroglicerina,
- b. edifici in cui preparare la nitrocellulosa,
- c. laboratori per la preparazione e la finitura della solenite.

Secondo le intenzioni degli imprenditori dovevano essere portate a termine dapprima le officine sussidiarie e quelle per la finitura e la preparazione della solenite e successivamente le altre officine per la produzione diretta della solenite stessa così da garantire allo stabilimento di funzionare autonomamente. In data 25.02.1918 la società Italiana Esplosivi e Munizioni presentava regolare denuncia di esercizio a fronte di una serie di abusi iniziati a spese degli abitanti di Pallerone già negli ultimi mesi del 1917. Probabilmente i tempi di esecuzione dei lavori furono rispettati perché già il 14.10.1918 la Prefettura di Massa Carrara concedeva, alla SEM, la licenza per iniziare la lavorazione nei fabbricati edificati dallo stabilimento di Pallerone. Si affermava anche che si sarebbe autorizzato il funzionamento dell'altra parte dello stabilimento dopo una nuova perizia. Terminata la guerra iniziò un periodo di generale ristagno di ogni attività produttiva e la crisi si fece sentire in misura maggiore in tutte le industrie chimiche strettamente dipendenti dalle commesse statali. Lo stabilimento di Pallerone non subì tuttavia alcuna riconversione; rimase inattivo a livello produttivo ma continuò a funzionare come deposito di esplosivi. L'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale, nel 1940, diede sicuramente una nuova spinta a tutti gli stabilimenti impegnati nella fabbricazione di materiale bellico e, anche se con ritardo, fu deciso l'aumento della capacità produttiva degli esplosivi da lancia presso le ditte BPD, NOBEL, SGEM e SIRI.

Nell'ambito di questo programma si pensò di edificare, nello stabilimento di Pallerone, il reparto di nitrificazione, così da realizzare all'interno della fabbrica l'intero ciclo produttivo. Ma gli impianti non furono ultimati in tempo utile, dal momento che per tutta la durata del conflitto le gallette per la solenite continuarono a provenire dal vicino stabilimento di Boceda di proprietà della stessa società.

Nel 1955 fu decisa la ricostruzione dello stabilimento, dal momento che nel periodo bellico l'impianto era stato parzialmente distrutto. Sotto la direzione del Genio Militare la struttura fu nuovamente ideata come impianto per la fabbricazione della balistite, per quanto già durante la II Guerra Mondiale i vari eserciti avevano cercato di sostituirla essendo un esplosivo che deteriorava in breve tempo le bocche da fuoco. Il bene fu poi acquisito tra i beni dello Stato a seguito di atto di permuta con altri beni della ditta proprietario il 05.07.1956.

Nel 1966 i lavori di ricostruzione erano terminati e dal momento che lo stato non aveva interesse all'utilizzazione dello stabilimento, tutta l'area fu appaltata alla BPD (Società Bombrini Parodi Delfino) che vi impiantò la lavorazione manifatturiera delle polveri. Nel 1977 il Ministero della Difesa decise la smilitarizzazione dell'area che passò sotto

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: SARA.SARA@UBSDI.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UBSDI.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

competenza del demanio civile, con la clausola di affittarlo possibilmente a ditte operanti nel campo degli esplosivi. Nel 1985 fu rilevato dal consorzio OTO-SNIA-BPD con lo scopo di dare inizio alla lavorazione dei Missili guidati MILAN (Missile Infanterie Leggere Antichiar) su progetto dell'Aerospaziale francese. La produzione era incentrata sull'assemblatura di razzi e la manifatturiera di cariche per abici.

L'opificio fu definitivamente chiuso nei primi anni '90 e dismesso come bene patrimoniale e rimase così esposto a quel processo di degrado e ad una serie di atti di vandalismo che hanno prodotto un pessimo stato di conservazione rilevabile tutt'oggi nei fabbricati non demoliti. Nel 1998 il Comune di Aulla ha fatto richiesta per acquisirne la proprietà. Con Delibera n°18 del 26.02.1999 il Consiglio Comunale di Aulla ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del compendio immobiliare ex Militare di Pallerone e approvato poi con Delibera n°72 del 30.09.1999. Il progetto prevede la sistemazione dell'area in lotti trasformandola e qualificandola per ospitare attività industriali e artigianali. È stata fissata la quota di area da destinarsi a verde, a parcheggi e a superficie coperta. La prima fase, ad oggi anche l'unica parzialmente eseguita, ha comportato la demolizione di numerosi edifici, sebbene la planimetria catastale riporti ancora questi volumi, e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'obiettivo era quello di rendere l'area accessibile da un punto di vista funzionale e minimizzare l'impatto sul sistema ambientale territoriale. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una serie di interventi volti alla realizzazione di:

1. viabilità principale e secondaria;
2. aree da destinare a parcheggio;
3. realizzazione di rete di drenaggio delle acque;
4. realizzazione di sede stradale completa di marciapiedi e spartitraffico;
5. impianto di dislocazione delle acque scolanti dai parcheggi;
6. rete di fognatura nera;
7. cabina idrica;
8. rete acqua ad uso potabile;
9. rete dell'acqua industriale (con presa da pozzo e serbatoio di riserva);
10. rete dell'acqua ad uso antincendio (con presa da pozzo e serbatoio di riserva);
11. rete elettrica e relative cabine MT/BT;
12. rete di illuminazione;
13. impianto di depurazione.

Il 09.06.2003 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana ha deliberato (prot. 10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla):

*"Art.1 Si autorizza, ai sensi dell'art.10 del citato D.P.R. 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Massa Carrara, Comune di Aulla, località Pallerone, segnato in Catasto al foglio n°24 part-879 per intero (attualmente identificata con i subb.1,2), part.880 per intero (attualmente identificata con il sub.2) e part.1506 in parte, il tutto come identificato e perimetrato in rosso nella planimetria catastale, prescrivendo quanto segue:*

1. i progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sulle unità immobiliari, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoticoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, ai sensi del D.Lgs. 490/99. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle norme tecniche di attuazione previste per il comparto A del Piano Particolareggiato allegato alla richiesta di alienazione.
2. Le unità immobiliari non dovranno essere destinate ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoticoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara.
3. Sia mantenuta o, su proposta del detentore e previo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoticoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, migliorata l'attuale fruizione pubblica dei beni.
4. Entro tre anni dovrà essere completata la deindustrializzazione dell'area comprensiva della relativa bonifica e dello smaltimento dei materiali tossici e nocivi presenti.
5. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del D.P.R. n.283/200, la clausola risolutiva espressa ex art 1456 C.C. E la clausola penale ex art 1382 C.C. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso."

Il sito nel suo insieme essendo area industriale dismessa è potenzialmente inquinato, a tale scopo sono state condotte delle campagne di verifiche in diversi periodi. La prima a scopo conoscitivo è stata condotta mediante l'esecuzione di n° sondaggi distribuiti sull'area in modo da avere una valutazione generale delle problematiche ambientali. Sono stati prelevati campioni a varie quote di profondità per poter valutare eventuali fenomeni di inquinamento negli orizzonti più superficiali di terreno e la loro propagazione in senso verticale. È stata eseguita una ricerca anche mediante il prelievo di campioni su muratura in virtù delle lavorazioni eseguite all'interno dei fabbricati. Sono stati valutati i

DOTTESSA SARA MANINI • INDEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: SARA.MANINI@UBSDI.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UPARPEC.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



parametri relativi a Cromo tot., Nichel, Piombo, Zinco, Bario, Antimonio e Vanadio. Nella Determinazione n. DD/8662/2008 del 08.08.2008 della Provincia di Massa Carrara [REDACTED] DPGR 14/R del 25.02.2004 art.59 comma 2 - Esclusione del lotto A ex Polverificio militare di Pallerone (comune di Aulla) dal progetto di bonifica viene ricostruita la storia relativa alle verifiche ambientali dell'intero sito:

1. La [REDACTED] con nota A/R del 24.10.06, acquisita al protocollo di questa Provincia al n°39852 del 26.10.06 ha comunicato di aver svolto, ai fini della riconversione industriale del sito, una campagna preliminare di indagini ambientali presso l'ex polverificio militare di Pallerone, nel Comune di Aulla, il cui esito ha mostrato una modesta contaminazione da nichel:

1. il Comune di Aulla con nota fax n°799 del 15.01.07 ha avviato il procedimento di cui all'art.242 del D. Lgs.152/06 e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 30/06, convocando una Conferenza dei Servizi svoltasi il 25.01.07;

2. la Conferenza dei Servizi, vista l'estensione del sito dell'ex polverificio militare, ha richiesto alla [REDACTED] di integrare le indagini svolte con ulteriori 14 sondaggi, prelievi di campioni di terreno e folla e la ricerca del parametro arsenico. I nuovi sondaggi richiesti sono stati indicati su apposita planimetria allegata al verbale della Conferenza escludendo l'area dell'ex Cincilla, posta da tempo sotto sequestro e oggetto di procedimento di bonifica separato;

3. le attività di investigazione hanno avuto inizio il 05.03.2007 come comunicato dalla [REDACTED] con nota del 09.02.2007 (rs prot.4831 del 13.02.2007) e si sono svolte sotto supervisione dei tecnici del Dipartimento ARPAT di Massa Carrara;

4. durante le attività di controllo i tecnici di ARPAT hanno rilevato che nei pressi di una vecchia cisterna si è verificato uno sversamento sul terreno di gasolio ed hanno segnalato la presenza di diverse tipologie di rifiuti abbandonati all'interno dell'ex polverificio (nota ARPAT n°2189 del 15.05.07 acquisita al nostro protocollo al n°15787 del 16.05.07);

5. con nota prot. N°16918 del 29.05.07 questa Provincia ha richiesto alla [REDACTED] di integrare l'attività di investigazione con la mappatura, classificazione e avvio o smaltimento dei rifiuti segnalati da ARPAT nonché di approfondire le indagini e bonificare l'area interessata dallo sversamento di gasolio;

6. il 06.06.08 personale tecnico di questa Provincia e di ARPAT ha effettuato un sopralluogo congiunto presso l'ex polverificio militare dai cui esiti sono state reiterate le richieste di intervento sull'allontanamento dei rifiuti e la messa in sicurezza dell'area interessata dallo sversamento di gasolio (verbale trasmesso ai soggetti interessati con nota n°33250 del 19.01.07);

7. la [REDACTED] ha inviato un rapporto finale sulle indagini e sulle attività di messa in sicurezza svolte (acquisto al protocollo al n°32480 del 12.10.07);

8. la Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Aulla, nella seduta del 20.11.07, ha preso atto delle operazioni svolte dalla [REDACTED] Inoltre ha deliberato che per le aree prive di contaminazione sarà emessa apposita certificazione dalla Provincia di Massa Carrara (acquisite le analisi di validazione di ARPAT) con l'esclusione della zona interessata dallo sversamento di gasolio e per quelle aree per cui sono ancora in corso le analisi per la ricerca dell'amianto;

9. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti (nota n°5471 del 19.12.07 acquisita al nostro protocollo al n°39871 del 27.12.07) sospendendo però il parere in attesa di un chiarimento, richiesto al Ministero dell'Ambiente e all'Istituto Superiore di Sanità, sulla concentrazione di bario nel terreno, metallo non normato dal D. Lgs.152/06;

10. [REDACTED] ha presentato una richiesta di suddivisione del sito dell'ex polverificio in cinque lotti richiedendo l'attestazione di non procedere a bonifica per quei lotti già investigati e non contaminati (acquisto al n°1450 di protocollo del 18.01.08). Ha precisato inoltre che per il parametro bario esiste il limite di concentrazione per terreni ad uso agricolo nell'allegata B dell' DPGR Toscana 14/r del 25.02.04 e che i valori riscontrati nei sondaggi effettuati sono inferiori a tale limite;

11. a seguito di nostra richiesta prot. 2538 del 30.01.08, ARPAT ha inviato il proprio parere sulla richiesta avanzata dalla [REDACTED] fax n°12933 del 12.02.08 acquisita al protocollo di Settore al n°481 del 13.02.08;

12. il lotto D è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8538 del 18.02.08;

13. il lotto E è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8644 del 23.07.08;

14. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti nel lotto A (nota n°61263 del 16.07.08 acquisita al nostro protocollo al n°20878 del 21.07.08)

A seguito inoltre di quanto espresso da ARPAT con la nota n°61263 del 16.07.2008 ("considerata l'area molto circoscritta del ritrovamento e visto che nelle rimanenti aree dello scavo non è stata accertata la presenza di ulteriori materiali in fibrocemento, si è ritenuta opportuno sospendere le indagini e non procedere ad ulteriori sondaggi. Pertanto (...) il lotto A sopra citato non necessita di ulteriori interventi di bonifica e possa essere quindi rilasciato agli usi legittimi") la Provincia ha determinato:

A. di escludere il lotto A del sito ex polverificio militare di Pallerone dal progetto di bonifica restituendolo agli usi legittimi previsti dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

DOTTESSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DE CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: SARA.SARA@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@PROPEC.CM • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

B. di restituire agli usi legittimi il lotto C solo dopo esito favorevole delle verifiche analitiche in corso al momento della determina e comunque solo a seguito di parere positivo da parte di ARPAT;

C. di prescrivere che qualora durante i lavori e l'effettuazione di scavi per la reindustrializzazione dell'ex polverificio militare "si rinvenissero materiali sospetti, rifiuti, evidenze affettive e visive di contaminazione dei terreni e/o della acque" dovrà esserne data immediata comunicazione a Provincia, Comune di Aulla, ARPAT, e ASL Dovranno inoltre essere eseguiti accertamenti diretti al fine di definire con dettaglio l'estensione spaziale e areale della contaminazione con il corretto smaltimento dei rifiuti giacenti;

D. di incaricare ARPAT di Massa Carrara di effettuare i controlli di competenza.

Il sito in precedenza era stato suddiviso in 5 lotti come si evince anche dalla Determinazione Dirigenziale n°B538/08 del 18/02/08 della Provincia di Massa Carrara:

1. LOTTO A: corrispondente all'area intorno ai fabbricati numerati in pianta come 95, 96 e 97 (comprendente il sondaggio CT2 dove è stata rinvenuta materiale contenente amianto alla profondità di 1,5 metri da piano di campagna);

2. LOTTO B: posto nella porzione nord-ovest dell'area dove sono ubicati i fabbricati 14 e 12 della planimetria generale (da tempo sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria e oggetto di procedimento di bonifica a se stante);

3. LOTTO C: relativa all'area intorno agli edifici 18, 19 e 16 (l'area interessata dallo sversamento di gasolio presso la cisterna e l'impianto di pompaggio);

4. LOTTO D: una vasta area posta nella porzione sud-est del compendio (nel quale sono state completate le indagini compresa la bonifica da amianto sul suolo e sottosuolo);

5. LOTTO E: l'area a nord-est dell'intera superficie inclusa nel piano particolareggiato nel quale sono in corso di completamento le analisi per la ricerca di amianto.

Durante il sopralluogo eseguito in data 16/04/2018 sul posto era stato rinvenuto il cartello di Divieto di Accesso al compendio oggetto di esecuzione immobiliare per pericolo di dispersione fibre di amianto a seguito di Ordinanza Sindacale n°42 del 26/10/2017 (l'Ordinanza alla [REDACTED] Con sede in Aulla via Nazionale 59, in qualità di proprietaria del compendio immobiliare ex Polverificio di Pallerone di provvedere:

1. entro e non oltre 5 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, al ripristino delle recinzioni ed alla completa chiusura della strada sterrata per inibire l'accesso sia a piedi che con veicoli al compendio;

2. entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, di procedere alla caratterizzazione delle lastre e, se confermato trattasi di manufatti in fibrocemento-amianto, valutazione dello stato di conservazione e, se necessario, rimozione e smaltimento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia, e quanto altro necessario per mettere in sicurezza i luoghi.");

Ad oggi non risulta che sia stata eseguita alcun tipo di bonifica a seguito dell'Ordinanza emessa nel 2017.

Il mappale 880 fa parte delle particelle coinvolte dai lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del compendio dell'ex Polverificio di Pallerone. I lavori eseguiti sono stati riferiti alla pratica P.d.C. N°57 del 27/09/2006 il cui inizio lavori è stato dato dall'allora Direttore dei Lavori, Arch. Tammasso Vanni, il 26/09/2007. La CTU ha visionato la documentazione relativa la Permesso di Costruire sopra indicato ed ha constatato che non riguarda un intervento da eseguire sul compendio ma bensì una variante stradale da realizzarsi poco distante dall'area dell'ex-polveriera. Non sono stati trovati altri documenti che riportino qualche riferimento a pratiche edilizie presentate relativamente a quest'area. Come ditta esecutrice delle opere fu nominata l'impresa [REDACTED] Il 18/10/2007 è stato dato l'inizio delle demolizioni che hanno portato all'attuale configurazione del compendio e alla demolizione di molti degli edifici che facevano parte dei laboratori e dei capannoni dello stabilimento. Sono stati mantenuti in essere solo i fabbricati protetti dal vincolo della Soprintendenza. I lavori sono stati sospesi, secondo i documenti trovati presso il Comune di Aulla ma firmati solo dalla Direzione Lavori e non protocollati dal Comune, una prima volta l'08/05/2008 e poi il 15/05/08, a cui, l'08/05/2009, hanno fatto seguito le dimissioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza. In tutte queste comunicazioni la pratica di riferimento è, erroneamente, la n°57 del 27/09/2006. Risulta che alcune delle opere di urbanizzazione siano state eseguite anche successivamente a tale data sotto le direttive di un'altro direttore dei lavori ma non sono stati trovati documenti a riguardo. Durante un ulteriore sopralluogo nell'agosto 2018 la CTU ha incontrato, sul posto, alcuni tecnici del Comune di Aulla. A inizio Settembre è stato dato l'avvio ad alcuni lavori che, ad oggi (fine Dicembre), hanno visto l'asfaltatura di altre due strade comunali e la pittura delle aree limitrofe al cantiere.

Il fabbricato che appartiene alla particella 1883 è confinante con la viabilità di accesso ed è posto in corrispondenza dell'ex ingresso all'area militare. Il mappale appartiene alla Zona A del Piano Particolareggiato ex-Polverificio di Pallerone. Questo edificio è simmetrico rispetto a quello identificato al mappale 1680 e veniva originariamente utilizzato come posto di guardia. L'immobile è ad un solo piano fuori terra con ampie vetrate. L'accesso avviene direttamente dal livello del piano di campagna, ha una pianta regolare di forma rettangolare allungata. Gli impianti sicuramente non adeguati alle attuali normative, non sono funzionanti. Sono presenti fenomeni infiltrativi e il fabbricato è stato oggetto di numerosi atti di vandalismo durante gli anni di abbandono. La copertura a padiglione del fabbricato è

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: FRA.SARA-13@UBSDI.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC: SARA.MANINI@UPARPEC.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



interamente in pannelli di amianto per i quali è necessario prevedere lo smantellamento. Secondo i documenti conservati presso il Comune di Aulla, non firmati da chi li ha redatti né timbrati dal Comune, l'area lorda del fabbricato è pari a 175 mq con un'altezza sotto gronda di 4,5 m. All'interno dell'edificio sono presenti rifiuti di vario genere.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva del lotto: di circa mq **660,00**

E posto al piano: Il fabbricato è un edificio singolo a un piano fuori terra.

L'edificio è stato costruito nel: I lavori di edificazione del ex-Polverificio hanno avuto inizio nel febbraio del 1918 e lo stabilimento era già in parte attivo ad ottobre 1918.

L'edificio è stato ristrutturato nel: La CTU ha trovato informazioni relative ad una ristrutturazione dell'intero complesso di fabbricati tra il 1955 e 1966. L'impianto è stato mantenuto in attività, anche dopo la smilitarizzazione avvenuta nel 1977, fino ai primi anni '90.

L'unità immobiliare non ha numero civico ed ha un'altezza esterna sotto gronda di 4,50 m.

Il fabbricato identificato al mappa 1886 è a un piano fuori terra.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni degli immobili sono complessivamente pessime. Tutti sono realizzati in muratura portante, gli infissi sono in gran parte distrutti e comunque non adeguati alle normative vigenti.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: **padiglione**

Strutture verticali: materiale: **muratura**  
condizioni: **da ristrutturare**

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: **anta a battente o fissa**  
materiale: **legno**  
condizioni: **da sostituire**

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	--
Note	--

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	--

##### Condizionamento e climatizzazione:





Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	---

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	--

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dei fabbricati è stata definita in base ai documenti depositati presso il Comune di Aulla. Gran parte di tali documenti non sono né firmati da coloro che li hanno redatti né timbrati dal Comune di Aulla. La CTU infatti non ha eseguito un rilievo puntuale poiché la condizione imposta dall'Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 relativa allo stato di inquinamento del compendio ha determinato una permanenza quanto più breve possibile durante i sopralluoghi. L'estensione dei mappali è stata stabilita in base alle visure catastali. Il valore attribuito a mq è stato determinato in base alla stima OMI relativa a fabbricati a destinazione d'uso terziaria che va da € 770,00 a € 1150,00 ne deriva che il valore medio è pari a € 960,00. Considerando però lo stato di particolare degrado in cui si trovano tutti i fabbricati non demoliti e il tipo di intervento massiccio di ristrutturazione (circa €/mq 700,00) che dovrà essere intrapreso, la carenza delle opere di urbanizzazione e l'ubicazione del sito, si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari ad € 200,00 per i fabbricati. Come da prassi consolidata ai terreni di pertinenza degli edifici verrà attribuito un valore pari al 10% di quello stimato per l'edificato. Tale prezzo unitario si ritiene congruo anche per i terreni sui quali attualmente non sono presenti immobili ma che sono inseriti all'interno della pianificazione relativa al Piano Particolareggiato ex Polverificio di Pallerone. Si reputa invece di dover ridurre il valore a mq attribuito ai mappali 1677, 1683 e 1682 in considerazione della estensione, della configurazione, della morfologia e della mancanza di pianificazione relativamente a queste aree che quindi sono assimilabili a terreni agricoli senza potenzialità edificatoria. Si ritiene congruo considerare un valore di 1,53 €/mq (Valori Agricoli medi della cittadina di Aulla anno 2015, tipologia bosco misto) relativamente al mapp.1677 vista la dimensione del mappale e la mancanza di viabilità mentre alle particelle 1683 e 1682 si ritiene di dover incrementare questo valore vista la diversa accessibilità al terreno (€/mq 5).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terziaria/Direzionale mapp.1883	sup lorda di pavimento	175	1,00	175
Mapp.1883 (area liberi)	sup lorda di pavimento	485	0,10	48,5

660

223,5

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziaria/Direzionale

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: PRA.SARA.M@UBERQUIT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@INGPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Adiacenze SS. n°63

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: —

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatorio dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Base militare "Marimuni" di Pallerone (Aulla);
- Ufficio tecnico di Comune di Aulla;
- 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 edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 770,00 €/mq di ad un massimo di 1150,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: La CTU ha richiesto informazioni, relativamente all'area a cui appartengono i beni eseguiti, anche ad ARPAT, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, Esercito Italiano base di Firenze.

### 8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato fg.24 mapp.1883

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terziaria/Direzionale mapp.1883 (P.T.)	175	€ 200,00	€ 35000,00
mapp.1882 (area libera)	48,5	€ 200,00	€ 9700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44700,00
Valore Corpo			€ 44700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44700,00

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1087060 •  
E-MAIL: PRA.SARA.YO@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato fg.24 mapp.1883		223,50 mq	€ 44700,00	€ 44700,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 1,5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min 1,5% )	€ 6.705,00
Spese per bonifica amianto copertura fabbricato su mappale 1883:	€ 11.394,80

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 44700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 26.600,20

**Note:** Il valore stimato per la bonifica dell'amianto è stato ricavato dai preventivi richiesti a due differenti ditte Clean ed Ecoedil che si occupano dello smaltimento di questo materiale. Cautelativamente è stato decurtato il costo maggiore indicato nei preventivi che si allegano alla presente relazione di stima.

## Lotto: 010 - Fabbricato fg.24 mapp.1881

## La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

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 Aulla, Catasto, Conservatoria, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, ARPAT).

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

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 corpa: Fabbricato fg.24 mapp.1881

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

## Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Pieno proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

## Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Aulla.

- foglio 24,
- particella 1881,
- subalterno ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---.



- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

Derivante da:

1. DIVISIONE del 28.12.2018 prot. n. MS0058982 in atti dal 31.12.2018 DIVISIONE (n. 11860.1/2018)
2. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072446 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.19974.1/2015)
3. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n.MS0072270 in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n.19936.1/2015)
4. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n. 2922.1/2006)
5. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.8070.1/2003)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n.151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
7. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
8. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
9. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n.5860.1/1995)
10. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il bene identificato a mapp. 1881 confina a ovest con le particelle 1882 e 1883, a nord e a sud con il mappale 1678, est con la particella 1180 graffiata al mappale 1506.

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

I beni appartengono interamente alla [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Aulla a meno di un chilometro dalla località di Pallerone e a circa 2,5 Km da Aulla. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitata a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti. La zona, raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone, è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220000 mq. All'interno del comparto vi è una viabilità principale che parte dalla strada statale e penetra all'interno dell'area e si configura come la spina dorsale del complesso di capannoni artigianali che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. A Settembre 2018 sono ripresi i lavori da parte del Comune di Aulla, sono state astaltate (alla data di fine Dicembre 2018) due strade laterali che partono da questa viabilità e penetrano nella porzione di compendio dove sono collocati i fabbricati non demoliti e da recuperare. Con inizio lavori nel 2008 sono state eseguite numerose demolizioni di fabbricati facenti parte dell'ex polverificio militare. La planimetria catastale, non aggiornata, riporta ancora l'ubicazione degli edifici abbattuti. Il progetto del comparto prevede la sua trasformazione e riqualificazione al fine di ospitare attività industriali e artigianali. Attualmente le opere intraprese, principalmente all'interno delle aree di proprietà del Comune di Aulla, riguardano opere di urbanizzazione primaria. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU però è emerso che per quanto è stato possibile verificare, gran parte dell'intervento, ha visto la realizzazione solo delle predisposizioni relative agli impianti di fognatura, elettrici e idrici. Inoltre la scarsa manutenzione, dovuta all'abbandono dell'area avvenuto negli ultimi anni, ha comportato il



deterioramento anche degli elementi degli interventi già eseguiti come: pavimentazioni astobloccanti, parcheggi, illuminazione pubblica, spartitraffico, etc. I lavori eseguiti negli ultimi mesi hanno prevista anche una generale pulizia dell'area in prossimità dei fabbricati esistenti. Il traffico veicolare non è particolarmente intenso ed è limitato ai mezzi, prevalentemente pesanti, diretti o in uscita dai capannoni che sono attivi nella zona. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la frazione di Pallerone ospita un ufficio postale, una chiesa, alcune piccole attività commerciali, di ristorazione e bar. Nella vicina Aulla è possibile trovare anche scuole elementari, medie e superiori. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito a inizio mese di Settembre la CTU ha riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che dovrebbero comportare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non offre alcun servizio.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non offre alcun servizio. Sono stati realizzati alcuni lavori relativi ad opere di urbanizzazione ma, da quanto verificato dalla CTU, si tratta in gran parte di predisposizioni. È stata realizzata l'illuminazione della viabilità comunale che attraversa l'area a cui appartengono tutti i lotti eseguiti. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito dalla sottoscritta ad inizio del mese di Settembre è stato riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che, a fine Dicembre, hanno visto la realizzazione di asfaltatura di due strade di penetrazione nella porzione di compendio dove sono ubicati i fabbricati non demoliti e da recuperare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** L'area ex militare Polveriera di Pallerone è ubicata nelle immediate vicinanze della località di Pallerone (meno di un kilometro) e a circa 2,5 km da Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Lunigiana offre la possibilità di conoscere diversi paesaggi: fiumi, laghi, boschi e monti arricchiscono e rendono suggestivi i paesaggi lunigianesi.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni. Sono numerosi gli itinerari che consentono di scoprire castelli, borghi medioevali e pievi. La vicina frazione di Pallerone, ad esempio, è un borgo medioevale che conserva ancora tracce quattrocentesche come la porta che introduce al Verdentro. Anche la cappella Malaspina si è salvata; oggi è chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine era intitolata a San Tommaso di Canterbury ed è decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autabus da e per numerose frazioni lunigianesi (a 100 mt Autabus da e per numerose frazioni lunigianesi (Aulla, Fivizzano, Gorasco, Equi Terme, Passo Carpinelli) a circa 100 mt di distanza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libera

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 urbanistica:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Annotazione a ipoteca Rp.3551 RG.15484



A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 18/03/2011 ai nn. 2346/1879; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 07/04/2011 ai nn. 2980/404.

La Sez. D riporta: *"In deroga al citato contratto le parti convergono di riposizionare l'operazione di mutuo in un ulteriore periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi, a decorrere dal giorno 19 (diciannove) Dicembre 2011 (duemilaundici). Pertanto gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria mediante ulteriori n°4 (quattro) rate trimestrali di cui la prima scadente il giorno 19 (diciannove) marzo 2012 (duemiladodici) e l'ultima il giorno 19 (diciannove) Dicembre 2019 (duemiladiciannove). Le parti convergono che il tasso di interesse da applicare alle quote mutuo nel periodo di ammortamento sarà variabile. In particolare il tasso di interesse sarà pari a : tasso nominale annuo "EURIBOR" (Euro Interbank Offered Rate) a 3 (tre) mesi media percentuale mese precedente §(media aritmetica semplice delle quotazioni) rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa centrale, dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR - EURIBOR Panel Steering Committee, pubblicato di norma su "il sole 24 ore" nella colonna 365 (trecentosessantacinque), il cui valore è attualmente pari al 1,1090% (uno virgola millenovecento per cento), aumentato di una quota fissa pari a punti -2,7500% (due virgola settemilacinquecento per cento). Il tasso EURIBOR viene aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il UBOR 3 (tre) mesi, riferito all'euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione da quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Gli importi dovuti a titolo di interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessantatriggiorni) e di un mese di 30 (trenta) giorni (360/360). In mancanza di tutti i dati si utilizzerà il tasso applicato nel mese precedente. La Banca si riserva la facoltà, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2847 e seguenti C.C., di richiedere la rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza dei venti anni dalla data della prima iscrizione. Le spese necessarie saranno a carico della parte mutuataria, eredi o aventi causa. La parte mutuataria dà atto che le modifiche di cui sopra non importano ad alcun titolo novazione del rapporto ai sensi dell'articolo 1231 C.C. oltre che per espresso volontà delle parti, inoltre le parti stesse confermano, per quanto occorrer possa, ai sensi dell'art.1232 C.C. l'ipoteca come in premessa."*

#### Convenzione Edilizia

A rogito di Notaio Luigi Corsoli in data 22/04/2002 ai nn. B457; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 ai nn. 12098/8312

La Sez. D riporta: *"La [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [redacted] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [redacted] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). La [redacted] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [redacted] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scampato degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale*



pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

#### Convenzione Edilizia (Integrazionale)

A rogito di Notaio Luigi Corsoli in data 03/11/2003 al nn. 10422; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 al nn. 12099/8313.

La Sez. D riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rog. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.337 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

## 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 di Lucca Pisa Livorno Spa; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5200000,00; Importo capitale: € 2600000,00; A rogito di Donnini Giovanni Francesco Maria in data 19/12/2007 al nn. 27806/4514; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/12/2007 al nn. 15484/3551.

**Note:** La Sez. D riporta la descrizione delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. Si allega Nota di Iscrizione.

#### Ipoteca giudiziale attiva

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 99.840,00; A rogito di Tribunale della Spezia in data 25/01/2010 al nn. 61/2010; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/03/2010 al nn. 2299/414.

**Note:** La Sez. D riporta: "La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal tribunale della Spezia in data 25 Gennaio 2010. L'importo indicato nel quadro "A" comprensivo di capitale, spese di recupero, interessi nella misura prevista dall'art.5 D. Lgs.231/2002, come da decreto dell'Illmo Giudice adita. Il richiedente dichiara di aver controllato i dati anagrafici dei soggetti e di manlevare il Conservatore da qualsivoglia responsabilità in merito."

#### Ipoteca giudiziale attiva

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo



capitale: € 20.000,00; A rogito di Tribunale di Arezzo Sez. distaccata di Monteverchi in data 28/02/2011 ai nn. 81; iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 06/07/2012 ai nn. 5593/662

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Fallimento della ██████████ Derivante da: — ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 29/06/2017 ai nn. 1923 iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 25/07/2017 ai nn. 6647/477).

La Sez. D riporta: "Quadro A: il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 415.397,64 oltre accessori. Quadro C: il Curatore, Dott. Marco Sacconi, del fallimento della ██████████ rappresentato e difeso dall'Avv. Elena Ricci Armani, elegge domicilio in Pontremoli presso lo studio dell'Avv. Roberto Magnavacca in via Pirandello n°22."

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

**Annotazione a Ipoteca RP.3551 RG.14584** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A rogito di Notaio Garzia Giorgio in data 07/08/2009 ai nn. 143490/10002; iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 31/08/2009 ai nn. 8998/1288.

La Sez. D riporta: "Gli immobili di cui al quadro B della presente nota erano già censiti al N.C.T di Aulla - Foglio di mappa 24, mappali 1778 mq 8126 ente urbano e 1779 ente urbano mq 7555; 1780 mq 40 e 1781 mq 160; 1775 ente urbano mq 10027."

**Annotazione ad Ipoteca RP.3551 RG.15484** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A rogito di Notaio Steidl Francesco in data 18/11/2015 ai nn. 72892/21559; iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 02/12/2015 ai nn. 10141/1351.

La Sez. D riporta: "Premessa

- che con atto di costituzione di pegno del 19 Dicembre 2007 n°8163, la ██████████ S.P.A. con socio in liquidazione con sede a Pontassieve, viale Hanoi n°16, codice fiscale e P.Iva ██████████ costitutivo in pegno a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno di Lodi, individuata in Banca Aletti S.P.A., per l'incarico di gestione n° BY00853320 del patrimonio mobiliare di sua proprietà conferita lo stesso giorno e denominato "GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320 di euro 600.000,00" - parzialmente svincolato in data 22 Settembre 2009 per l'importo di 200.000,00 - a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal mutuo fondiario di 2600.000,00 contratto dalla ██████████ con atto ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di Fucecchio del 19 Dicembre 2007, REP.27806;
- che a garanzia della restituzione del capitale mutuato e degli accessori, veniva iscritta ipoteca volontaria all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., per il valore di 5.200.000,00;
- che a seguito del mancato pagamento di alcune rate trimestrali scadute, in data 17 Gennaio 2013 il Banco Popolare Società Cooperativa (che nelle more aveva incorporato la mutuante Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.P.A.) dichiarava risolto il contratto di mutuo;
- che il Tribunale di Firenze con sentenza n°128/13 del 17 maggio 2013 (n°124/13 RF) dichiarava il fallimento di ██████████
- che con istanza ex art.53 LF, presentata il 28 Ottobre 2013 al Giudice Delegato del fallimento della ██████████ il Banco Popolare Società Cooperativa chiedeva l'autorizzazione a realizzare i crediti costituiti in pegno, chiedendo altresì di fissare i tempi e le modalità della vendita secondo quanto previsto all'art.107 LF;
- che il Giudice Delegato al fallimento ██████████ Dott.ssa Isabella Mariani con provvedimento del 14/07/2014, depositato in cancelleria il 15/07/2014, che si allega al





presente atto sotto la lettera "A":

1. Autorizzava il Banco Popolare, ai sensi dell'art.53, secondo comma, L.F., a vendere i diritti di credito o di restituzione conferiti nella gestione patrimoniale oggetto di pegno, delegando la stessa Banca al compimento delle operazioni di vendita, autorizzandola altresì a trattenere il prezzo ricavato dalla vendita a parziale estinzione del credito garantito;

2. Subordinava le predette autorizzazioni al rilascio da parte del Banco Popolare di una Dichiarazione di consenso, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, alla surrogazione del fallimento nei propri diritti ed in particolare nell'ipoteca volontaria iscritta all'agenzia del territorio di Massa Carrara il 28.12.2007 n°3551 Reg.Part., ai sensi dell'art. 1203, n.3 Cod. Civ. in proporzione nei limiti dell'importo realizzata;

- che con il presente atto il Banco Popolare Società Cooperativa intende dare esecuzione al richiamato provvedimento del Giudice Delegato. Tutto ciò premesso il Banco Popolare Società Cooperativa ha dichiarato

1. di avere ricavato dalla vendita del patrimonio mobiliare conferito nella gestione patrimoniale GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320, costituita in pegno con atto del 19 Dicembre 2007, l'importo di 414712,49, come da certificazione che esibisce e che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";

3. di essere stata autorizzata, in virtù del provvedimento del G.D. citato nella premessa, a trattenere la somma di 414712,49 realizzata dalla predetta vendita, a parziale estinzione del proprio maggior reddito nei confronti della ██████████ di cui dal mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di 2600.000,00 in linea capitale, stipulato il 19 Dicembre 2007, Rep. 27806, racc.4514;

4. di trattenere il medesimo importo di 414712,49 a facilitazione del proprio diritto di pegno sopra precisato;

5. di surrogare il fallimento della ██████████ con socio unico in liquidazione, con sede a Pontassieve, viale Hansi n°16, codice fiscale e P.Iva ██████████ in persona del curatore Dott. Marco Sacconi, ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ. nei diritti, nelle azioni e nell'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., in proporzione e nei limiti dell'importo realizzata, autorizzando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari ad effettuare l'annotazione di surroga a margine della suddetta iscrizione ed esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo."

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno proprietario/ ante ventennio fino al 07/02/2003.

Titolare/Proprietario: Comune di Aulla C.F. 81003750452, con sede ad Aulla dal 07/02/2003 al 03/11/2003

DOTT.SSA SARA MANNINI • INDEGHERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E MAIL PRA.SARA.MANNINI@UBERDOT.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC SARA.MANNINI@UPARPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



In forza di atto di compravendita - a rogito di Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno, in data 07/02/2003, ai nn. 36; trascritta a Massa Carrara, in data 16/04/2003, ai nn. 4178/3002.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] CF [REDACTED] con sede ad Aulla dal 03/11/2003 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita - a rogito di Notai Consoli Lucio, in data 03/11/2003, ai nn. 10422; trascritta a Massa Carrara in data 26/11/2003, ai nn. 12099/8313.

**Note:** La Sez. D riporta "La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con Delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374 [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED]. Che trasferita tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo articolo 6 (seil. La [REDACTED], si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al Docup 2001/2006. In tale caso, la [REDACTED] SRI" per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non provocare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rimborsata secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La Società [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo 7 (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forma del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della Società [REDACTED]. Relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Note:** La CTU ha visionato la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistico (Edilizia Privata) in essa erano incluse alcune lettere relative alla comunicazione:

- di inizio lavori,
- del nominativo del Direttore dei Lavori,
- del nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori,
- delle dimissioni del DL e del CSE.

In esse si fa sempre esplicito riferimento al Permesso di Costruire n°57 del 27 settembre 2006 (erroneamente nella lettera di dimissioni viene indicato l'anno 2008, ma da una verifica eseguita non esiste un PdC n°57 del 27/09/2008) e all'esecuzione dei lavori di urbanizzazione compendia nata come ex-Poliverificio" loc. Pallerone via

DOT.TESSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: TESSA.SARA@UNIDEG.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UNIDEG.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F

Torati comune di Aulla (MS) distinto al catasto al fg 24 Mapp. 879-1679-1682-1683-880-1728-1729-1677-1730-1731-1606". L'inizio lavori è stato datato per il 18.10.2007 indicando schematicamente le opere previste ovvero: "demolizione selettiva delle strutture metalliche ed avvio a smaltimento, demolizione selettiva degli infissi in legno degli edifici ed avvio a smaltimento e demolizione delle strutture civili soprassuolo". La CTU ha quindi fatto richiesta di accesso agli atti in data 03.08.2018. In data 03.09.2018 è stato possibile visionare la pratica che però è risultata essere relativa ad un'altro intervento (una variante stradale da eseguirsi a poca distanza dal compendio della ██████████). Non avendo, nella documentazione visionata, rintracciato nessun altro riferimento a Permessi di Costruire o qualsivoglia pratica che potesse offrire un appiglio per un'ulteriore ricerca la CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda nello specifico il fabbricato costituente il lotto 1 si ritiene però che non siano stati eseguiti interventi su di esso ma non è possibile, allo stato delle attuali conoscenze della CTU, affermare la conformità alla pratica edilizia che si ritiene sia stata presentata al momento dell'esecuzione delle numerose demolizioni eseguite nel compendio.

## 7.1 Conformità edilizia:

**Note generali sulla conformità:** La CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla il 23/04/2018 facendo formale richiesta di tutta la documentazione relativa all'ex-Polverificio di Pallerone ma sono stati recuperati solo parte dei documenti (come si evince dalla risposta ricevuta in data 23/05/2018). In quella sede non erano presenti né le tavole grafiche né le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. Le ricerche della CTU sono proseguite facendo richiesta presso l'Ufficio Lavori Pubblici della Provincia di Massa Carrara. Dopo un incontro con i tecnici della Provincia la CTU ha ricevuto via mail, il 22/06/2018, una comunicazione ufficiale che la informava che "presso la scrivente Amministrazione non è disponibile alcun documento, atteso che gli atti presumibilmente riferibili alla richiesta di accesso formulata sono stati acquisiti con Verbale delle operazioni e delle attività di PG svolte dal NOE Carabinieri di Firenze e Nucleo Investigativo di Massa in data 20/10/2016 presso la sede della Provincia di Massa-Carrara, come da citato verbale agli atti della Provincia". A seguito di questa comunicazione la CTU ha richiesto, in data 19/06/2018, presso la Procura di Massa Carrara di poter visionare i documenti prelevati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Massa Carrara. In data 09/07/2018 la sottoscritta ha visionato e fotocopiato la documentazione richiesta comprendente:

- Deliberazione C.C. N°94 del 29/12/2001
- Deliberazione C.C. N°18 del 26/02/1999
- Relazione Piano Particolareggiato Area D Produttiva Ex Militare
- Piano particellare di esproprio e perizia di stima del 01/07/1998.
- Tavola 1, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone. Inquadramento Urbanistico territoriale;
- Tavola 2, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Piano quotato e rilievo;
- Tavola 3, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planimetria generale e superfici;
- Tavola 4, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planivolumetria.

Nel proseguo delle operazioni peritali la CTU ha verificato gli atti relativi alla Convenzione Edilizia e registrati alla Conservatoria di Massa Carrara e ha potuto verificare che la Tav.3 allegata al titolo è differente rispetto a quella recuperata presso la Procura. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26/02/1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29/12/2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Il nuovo Piano prevede "una diminuzione degli insediamenti rispetto alle previsioni originarie derivanti da una rivalutazione sulla base delle indicazioni della Soprintendenza di Pisa per mantenere dove è possibile la tipologia edilizia produttiva di inizio secolo ancora in buono stato". Allegato alla Delibera n°94 è stato trovato un elenco di 8 articoli che forniscono alcune sommarie indicazioni relativamente alle possibilità edificatorie degli isolati. Si ritiene che il documento recuperato sia solo una bozza, poiché allegato all'atto della Convenzione Edilizia è presente la tavola 3 "Planimetria generale e superfici" in cui oltre alla restituzione grafica complessiva dell'intero comparto è riportato anche lo schema in cui sono state indicate le superfici, le altezze massime e le distanze dai confini. Si riporta testualmente quanto allegato alla delibera n°94, ricordando però di procedere a opportuna verifica presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla dove, nonostante le ricerche eseguite, la CTU, non ha trovato la documentazione completa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto. Nella documentazione recuperata si prevede che:

1. siano ammesse le attività produttive, industriali, artigianali, di servizio all'impresa, di deposito, stoccaggio.

commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio;  
 2. siano consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché direttamente o funzionalmente collegate alle attività dell'inserimento;  
 3. che le industrie insalubri comprese nella prima classe dell'art. 216 del T.U. Legge Sanitaria 27.07.1934 n°1265 siano consentiti a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti più idonei per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro ed evitare la dispersione nell'ambiente degli agenti inquinanti;  
 4. siano ammessi locali di residenza del custode per una superficie utile netta non superiore al 95 m quadri.  
 L'unità di intervento territoriale in cui si articola il piano è il Comparto. L'isolato rappresenta una unità funzionale del comparto; il comparto è suddiviso in isolati indicati nella planimetria con le lettere A, B, C.  
 Il bene esecutato appartiene all'isolato A.

#### "Isolato "A"

Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, con possibilità di realizzare nuova volumetria a recupero di quella demolita, da realizzarsi nelle aree indicate in planimetria, con altezza, tipologia e dimensioni planimetriche simili al fabbricato esistente prospettante. Negli interventi sono ammessi opere di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso che ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, sono ammessi inoltre anche interventi di Ristrutturazione edilizia con modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna senza alterarne i volumi. I progetti esecutivi degli interventi relativi ai singoli fabbricati di questo isolato devono essere sottoposti al parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni A.A.A.S.

Hmax = edifici esistenti

Superficie coperta nuovo edificato = mq (non viene riportato alcun valore)

#### TABELLA

ISOLATO	LOTTO	SUP. mq	SUP. COPERTA (mq)	Hmax (ml)	Distanza confini e filo strade
A	-	18735	2461	Recupero edifici esistenti	
			1500	Nuova edificazione recupero demolito	

#### 7.2 Conformità urbanistica:

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della LR n°1/2005 e sm. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009.
Zona omogenea:	Il mappale ricade in zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto ATTUATE.
Norme tecniche di attuazione:	La normativa relativa alla zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto attuate è prevista all'art. 7.3 e 8.8 delle Norme di Attuazione.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia e successiva integrazione.

Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia stipulata in data 22/04/2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003.
Obblighi derivanti:	<p>La Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [redacted] è tenuta; ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti/eventuale differenza sarà sostenuta dalla [redacted] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 Isil. La [redacted] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 lundici delle promesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [redacted] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto: una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [redacted] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [redacted] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [redacted] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.</p>



	di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG.12099 RP.8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con salì Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [redacted] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

**Note generali sulla conformità:** Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planivolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottata in data 14/12/1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Dex. M" PRODUTTIVE EX MUTARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planivolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle indicazioni generali fornite dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3". **Da quanto sopra premesso ne consegue che "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata". I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto è:**

1. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004

Questi vincoli sono verificabili attraverso il sito della Regione Toscana. La CTU ha graficamente sovrapposto il fotogrammetrico del comparto con le immagini recuperate nel sito.

Descrizione di cui al punto **Fabbricato (fg.24 mapp.1881)**

Il 14.07.1917 si costituiva a Torino la Società Italiana Esplosivi e Munizioni (SIEM), espressamente per la costruzione e

DOTT.SSA SARA MANFRI • INGEGNERE • VIA DE CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANFRI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

l'esercizio di uno stabilimento per la fabbricazione della solenite, da edificarsi in località Pallerone nel comune di Aulla. Lo stabilimento avrebbe dovuto essere suddiviso in due gruppi di fabbricati:

1. laboratori e officine sussidiarie, all'interno dei quali non si trattavano materie esplodenti,
2. reparti destinati alla fabbricazione dei prodotti esplosivi e della solenite.

Questo secondo gruppo avrebbe dovuto a sua volta essere diviso in tre sottogruppi distinti:

- a. fabbricati destinati alla lavorazione della nitroglicerina,
- b. edifici in cui preparare la nitrocellulosa,
- c. laboratori per la preparazione e la finitura della solenite.

Secondo le intenzioni degli imprenditori dovevano essere portate a termine dapprima le officine sussidiarie e quelle per la finitura e la preparazione della solenite e successivamente le altre officine per la produzione diretta della solenite stessa così da garantire allo stabilimento di funzionare autonomamente. In data 25.02.1918 la società Italiana Esplosivi e Munizioni presentava regolare denuncia di esercizio a fronte di una serie di abusi iniziati a spese degli abitanti di Pallerone già negli ultimi mesi del 1917. Probabilmente i tempi di esecuzione dei lavori furono rispettati perché già il 14.10.1918 la Prefettura di Massa Carrara concedeva, alla SEM, la licenza per iniziare la lavorazione nei fabbricati edificati dallo stabilimento di Pallerone. Si affermava anche che si sarebbe autorizzato il funzionamento dell'altra parte dello stabilimento dopo una nuova perizia. Terminata la guerra iniziò un periodo di generale ristagno di ogni attività produttiva e la crisi si fece sentire in misura maggiore in tutte le industrie chimiche strettamente dipendenti dalle commesse statali. Lo stabilimento di Pallerone non subì tuttavia alcuna riconversione: rimase inattivo a livello produttivo ma continuò a funzionare come deposito di esplosivi. L'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale, nel 1940, diede sicuramente una nuova spinta a tutti gli stabilimenti impegnati nella fabbricazione di materiale bellico e, anche se con ritardo, fu deciso l'aumento della capacità produttiva degli esplosivi da lancio presso le ditte BPD, NOBEL, SGEM e SIRI.

Nell'ambito di questo programma si pensò di edificare, nello stabilimento di Pallerone, il reparto di nitrificazione, così da realizzare all'interno della fabbrica l'intero ciclo produttivo. Ma gli impianti non furono ultimati in tempo utile, dal momento che per tutta la durata del conflitto le gallette per la solenite continuarono a provenire dal vicino stabilimento di Bocada di proprietà della stessa società.

Nel 1955 fu decisa la ricostruzione dello stabilimento, dal momento che nel periodo bellico l'impianto era stato parzialmente distrutto. Sotto la direzione del Genio Militare la struttura fu nuovamente ideata come impianto per la fabbricazione della balistite, per quanto già durante la II Guerra Mondiale i vari eserciti avevano cercato di sostituirlo essendo un esplosivo che deteriorava in breve tempo le bocche da fuoco. Il bene fu poi acquistato tra i beni dello Stato a seguito di atto di permuta con altri beni della ditta proprietaria il 05.07.1956.

Nel 1966 i lavori di ricostruzione erano terminati e dal momento che lo stato non aveva interesse all'utilizzazione dello stabilimento, tutta l'area fu appaltata alla BPD (Società Bombrini Parodi Delfino) che vi impiantò la lavorazione manifatturiera delle polveri. Nel 1977 il Ministero della Difesa decise la smilitarizzazione dell'area che passò sotto competenza del demanio civile, con la clausola di affittarla possibilmente a ditte operanti nel campo degli esplosivi. Nel 1985 fu rilevata dal consorzio OTO-SNIA-BPD con lo scopo di dare inizio alla lavorazione dei Missili guidati MILAN (Missile Infanterie Leggere Antichiar) su progetto dell'Aerospatial francese. La produzione era incentrata sull'assemblatura di razzi e la manifatturiera di cariche per abici.

L'opificio fu definitivamente chiuso nei primi anni '90 e dismesso come bene patrimoniale e rimase così esposto a quel processo di degrado e ad una serie di atti di vandalismo che hanno prodotto un pessimo stato di conservazione rilevabile tutt'oggi nei fabbricati non demoliti. Nel 1998 il Comune di Aulla ha fatto richiesta per acquisirne la proprietà. Con Delibera n° 18 del 26.02.1999 il Consiglio Comunale di Aulla ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del compendio immobiliare ex Militare di Pallerone e approvato poi con Delibera n° 72 del 30.09.1999. Il progetto prevede la sistemazione dell'area in lotti trasformandola e qualificandola per ospitare attività industriali e artigianali. È stata fissata la quota di area da destinarsi a verde, a parcheggi e a superficie coperta. La prima fase, ad oggi anche l'unica parzialmente eseguita, ha comportato la demolizione di numerosi edifici; sebbene la planimetria catastale riporti ancora questi volumi, e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'obiettivo era quello di rendere l'area accessibile da un punto di vista funzionale e minimizzare l'impatto sul sistema ambientale territoriale. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una serie di interventi volti alla realizzazione di:

1. viabilità principale e secondaria,
2. aree da destinare a parcheggio,
3. realizzazione di rete di drenaggio delle acque,
4. realizzazione di sede stradale completa di marciapiedi e spartitraffico,
5. impianto di dislocazione delle acque scolanti dai parcheggi,
6. rete di fognatura nera,
7. cabina idrica,
8. rete acqua ad uso potabile,

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: PRA.SARA.YS@UBSDI.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UPPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



9. rete dell'acqua industriale (con presa da pozzo e serbatoio di riserva)
10. rete dell'acqua ad uso antincendio (con presa da pozzo e serbatoio di riserva)
11. rete elettrica e relative cabine MT/BT
12. rete di illuminazione
13. impianto di depurazione.

Il 09.06.2003 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana ha deliberato (prot.10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla).

"Art.1 Si autorizza, ai sensi dell'art.10 del citato DPR. 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Massa Carrara, Comune di Aulla, località Pallerone, segnato in Catasto al foglio n°24 part.879 per intera (attualmente identificata con i subb.1,2), part.880 per intera (attualmente identificata con il sub.2) e part.1506 in parte, il tutto come identificato e perimetrato in rosso nella planimetria catastale, prescrivendo quanto segue:

1. I progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sulle unità immobiliari, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, ai sensi del D.Lgs. 490/99. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle norme tecniche di attuazione previste per il comparto A del Piano Particolareggiato allegato alla richiesta di alienazione.

2. Le unità immobiliari non dovranno essere destinate ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara.

3. Sia mantenuta o, su proposta del defensore e previo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, migliorata l'attuale fruizione pubblica dei beni.

4. Entro tre anni dovrà essere completata la deindustrializzazione dell'area comprensiva della relativa bonifica e dello smaltimento dei materiali tossici e nocivi presenti.

5. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del DPR. n.283/200, la clausola risolutiva espressa ex art.1456 C.C. E la clausola penale ex art.1382 C.C. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso."

Il sito nel suo insieme essendo area industriale dismessa è potenzialmente inquinato, a tale scopo sono state condotte delle campagne di verifiche in diversi periodi. La prima a scopo conoscitivo è stata condotta mediante l'esecuzione di n°6 sondaggi distribuiti sull'area in modo da avere una valutazione generale delle problematiche ambientali. Sono stati prelevati campioni a varie quote di profondità per poter valutare eventuali fenomeni di inquinamento negli orizzonti più superficiali di terreno e la loro propagazione in senso verticale. È stata eseguita una ricerca anche mediante il prelievo di campioni su muratura in virtù delle lavorazioni eseguite all'interno dei fabbricati. Sono stati valutati i parametri relativi a Cromo tot, Nichel, Piombo, Zinco, Bario, Antimonio e Vanadio. Nella Determinazione n. DD/8662/2008 del 08.08.2008 della Provincia di Massa Carrara [REDACTED] DPGR 14/R del 25.02.2004 art.59 comma 2 - Esclusione del lotto a ex Polverificio militare di Pallerone (comune di Aulla) dal progetto di bonifica, viene ricostruita la storia relativa alle verifiche ambientali dell'intera sito.

"La [REDACTED] con nota A/R del 24.10.06, acquisita al protocollo di questa Provincia al n°39852 del 26.10.06 ha comunicato di aver svolta, ai fini della riconversione industriale del sito, una campagna preliminare di indagini ambientali presso l'ex polverificio militare di Pallerone, nel Comune di Aulla, il cui esito ha mostrato una modesta contaminazione da nichel.

1. il Comune di Aulla con nota fax n°799 del 15.01.07 ha avviato il procedimento di cui all'art.242 del D. Lgs.152/06 e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 30/06, convocando una Conferenza dei Servizi svoltasi il 25.01.07.

2. la Conferenza dei Servizi, vista l'estensione del sito dell'ex polverificio militare, ha richiesto alla [REDACTED] di integrare le indagini svolte con ulteriori 14 sondaggi, prelievo di campioni di terreno e falda e la ricerca del parametro arsenico. I nuovi sondaggi richiesti sono stati indicati su apposito planimetria allegata al verbale della Conferenza escludendo l'area dell'ex Cincilla, posta da tempo sotto sequestro e oggetto di procedimento di bonifica separato.

3. le attività di investigazione hanno avuto inizio il 05.03.2007 come comunicato dalla [REDACTED] con nota del 09.02.2007 (n. prot.4831 del 13.02.2007) e si sono svolte sotto supervisione dei tecnici del Dipartimento ARPAT di Massa Carrara.

4. durante le attività di controllo i tecnici di ARPAT hanno rilevato che nei pressi di una vecchia cisterna si è verificato uno sversamento sul terreno di gasolio ed hanno segnalato la presenza di diverse tipologie di rifiuti abbandonati all'interno dell'ex polverificio (nota ARPAT n°2189 del 15.05.07 acquisita al nostro protocollo al n°15787 del 16.05.07).

5. con nota prot. N°16918 del 29.05.07 questa Provincia ha richiesto alla [REDACTED] di integrare l'attività di

DOTT.SSA SARA MANIRI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA.MANIRI@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANIRI@UPARPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F



investigazione con la mappatura, classificazione e avvio a smaltimento dei rifiuti segnalati da ARPAT nonché di approfondire le indagini e bonificare l'area interessata dallo sversamento di gasolio.

6. il 06.06.08 personale tecnico di questa Provincia e di ARPAT ha effettuato un sopralluogo congiunto presso l'ex polverificio militare dai cui esiti sono state reiterate le richieste di intervento sull'allontanamento dei rifiuti e la messa in sicurezza dell'area interessata dallo sversamento di gasolio (verbale trasmesso ai soggetti interessati con nota n°33250 del 19.01.07);

7. la [REDACTED] ha inviato un rapporto finale sulle indagini e sulle attività di messa in sicurezza svolte (acquisto al protocollo al n°32480 del 12.10.07);

8. la Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Aulla, nella seduta del 20.11.07, ha preso atto delle operazioni svolte dalla [REDACTED]. Inoltre ha deliberato che per le aree prive di contaminazione sarà emessa apposita certificazione dalla Provincia di Massa Carrara (acquisite le analisi di validazione di ARPAT) con l'esclusione della zona interessata dallo sversamento di gasolio e per quelle aree per cui sono ancora in corso le analisi per la ricerca dell'amianto;

9. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti (nota n°5471 del 19.12.07 acquisita al nostro protocollo al n°39871 del 27.12.07) sospendendo però il parere in attesa di un chiarimento, richiesto al Ministero dell'Ambiente e all'Istituto Superiore di Sanità, sulla concentrazione di bario nel terreno, metallo non normato dal D. Lgs.152/06;

10. [REDACTED] ha presentato una richiesta di suddivisione del sito dell'ex polverificio in cinque lotti richiedendo l'attestazione di non procedere a bonifica per quei lotti già investigati e non contaminati (acquisto al n°1450 di protocollo del 18.01.08). Ha precisato inoltre che per il parametro bario esiste il limite di concentrazione per terreni ad uso agricolo nell'allegato B del D.P.G.R. Toscana 14/r del 25.02.04 e che i valori riscontrati nei sondaggi effettuati sono inferiori a tale limite;

11. a seguito di nostra richiesta prot. 2538 del 30.01.08, ARPAT ha inviato il proprio parere sulla richiesta avanzata dalla [REDACTED] (fax n°12933 del 12.02.08 acquisito al protocollo di Settore al n°481 del 13.02.08);

12. il lotto D è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8538 del 18.02.08;

13. il lotto E è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8644 del 23.07.08;

14. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti nel lotto A (nota n°61263 del 16.07.08 acquisita al nostro protocollo al n°20878 del 21.07.08);

A seguito inoltre di quanto espresso da ARPAT con la nota n°61263 del 16.07.2008 ("considerata l'area molto circoscritta del ritrovamento e visto che nelle rimanenti aree dello scavo non è stata accertata la presenza di ulteriori materiali in fibrocemento, si è ritenuto opportuno sospendere le indagini e non procedere ad ulteriori sondaggi. Pertanto (...) il lotto A sopra citato non necessita di ulteriori interventi di bonifica e passa essere quindi rilasciato agli usi legittimi") la Provincia ha determinato:

A. di escludere il lotto A del sito ex polverificio militare di Pallerone dal progetto di bonifica restituendolo agli usi legittimi previsti dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

B. di restituire agli usi legittimi il lotto C solo dopo esito favorevole delle verifiche analitiche in corso al momento della determina e comunque solo a seguito di parere positivo da parte di ARPAT;

C. di prescrivere che qualora durante i lavori e l'effettuazione di scavi per la reindustrializzazione dell'ex polverificio militare "si rinvenissero materiali sospetti, rifiuti, evidenze olfattive e visive di contaminazione dei terreni e/o della acque" dovrà esserne data immediata comunicazione a Provincia, Comune di Aulla, ARPAT, e ASL. Dovranno inoltre essere eseguiti accertamenti diretti al fine di definire con dettaglio l'estensione spaziale e areale della contaminazione con il corretto smaltimento dei rifiuti giacenti;

D. di incaricare ARPAT di Massa Carrara di effettuare i controlli di competenza;

Il sito in precedenza era stato suddiviso in 5 lotti come si evince anche dalla Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18.02.08 della Provincia di Massa Carrara:

1. LOTTO A: corrispondente all'area intorno ai fabbricati numerati in pianta come 95, 96 e 97 ("comprendente il sondaggio C12 dove è stato rinvenuto materiale contenente amianto alla profondità di 1,5 metri da piano di campagna");

2. LOTTO B: posta nella porzione nord-ovest dell'area dove sono ubicati i fabbricati 14 e 12 della planimetria generale ("da tempo sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria e oggetto di procedimento di bonifica a se stante");

3. LOTTO C: relativo all'area intorno agli edifici 18, 19 e 16 ("l'area interessata dallo sversamento di gasolio presso la cisterna e l'impianto di pompaggio");

4. LOTTO D: una vasta area posta nella porzione sud-est del compendio ("nel quale sono state completate le indagini compresa la bonifica da amianto sul suolo e sottosuolo");

5. LOTTO E: l'area a nord-est dell'intera superficie inclusa nel piano particolareggiato nel quale sono in corso di completamento le analisi per la ricerca di amianto."

Durante il sopralluogo eseguito in data 16.04.2018 sul posto era stato rinvenuto il cartello di Divieto di Accesso al compendio oggetto di esecuzione immobiliare per pericolo di dispersione fibre di amianto a seguito di Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 ("Ordina alla [REDACTED] Con sede in Aulla via Nazionale 59, in qualità

DOT.TESSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: TESSA.SARA-1@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@UPARPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

di proprietà del compendio immobiliare ex Polverificio di Pallerone di provvedere:

1. entro e non oltre 5 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, al ripristino delle recinzioni ed alla completa chiusura della strada sterrata per impedire l'accesso sia a piedi che con veicoli al compendio.

2. entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, di procedere alla caratterizzazione delle lastre e, se confermato trattasi di manufatti in fibrocemento-amianto, valutazione dello stato di conservazione e, se necessario, rimozione e smaltimento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia, e quanto altro necessario per mettere in sicurezza i luoghi".

Ad oggi non risulta che sia stata eseguita alcun tipo di bonifica a seguito dell'Ordinanza emessa nel 2017.

Il mappale 880 fa parte delle particelle coinvolte dai lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del compendio dell'ex Polverificio di Pallerone. I lavori eseguiti sono stati riferiti alla pratica P.d.C. N°57 del 27.09.2006 il cui inizio lavori è stato dato dall'allora Direttore dei Lavori, Arch. Tommaso Vanni, il 26.09.2007. La CTU ha visionato la documentazione relativa al Permesso di Costruire sopra indicato ed ha constatato che non riguarda un intervento da eseguire sul compendio ma bensì una variante stradale da realizzarsi poco distante dall'area dell'ex-polveriera. Non sono stati trovati altri documenti che riportino qualche riferimento a pratiche edilizie presentate relativamente a quest'area. Come ditta esecutrice delle opere fu nominata l'impresa [REDACTED] il 18.10.2007 è stato dato l'inizio delle demolizioni che hanno portato all'attuale configurazione del compendio e alla demolizione di molti degli edifici che facevano parte dei laboratori e dei capannoni dello stabilimento. Sono stati mantenuti in essere solo i fabbricati protetti dal vincolo della Soprintendenza. I lavori sono stati sospesi, secondo i documenti trovati presso il Comune di Aulla ma firmati solo dalla Direzione Lavori e non protocollati dal Comune, una prima volta l'08.05.2008 e poi il 15.05.08, a cui, il 08.05.2009, hanno fatto seguito le dimissioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza. In tutte queste comunicazioni la pratica di riferimento è, erroneamente, la n°57 del 27.09.2006. Risulta che alcune delle opere di urbanizzazione siano state eseguite anche successivamente a tale data sotto le direttive di un'altro direttore dei lavori ma non sono stati trovati documenti a riguardo. Durante un ulteriore sopralluogo nell'agosto 2018 la CTU ha incontrato, sul posto, alcuni tecnici del Comune di Aulla. A inizio Settembre è stato dato l'avvio ad alcuni lavori che, ad oggi (fine Dicembre), hanno visto l'asfaltatura di altre due strade comunali e la pulitura delle aree limitrofe al cantiere.

Alle spalle dei due fabbricati appartenenti ai mappali 1882 e 1883 e prospicienti la viabilità di accesso al compendio è stato mantenuto in essere l'edificio utilizzato, originariamente, come direzione ed uffici. L'immobile è ad un piano fuori terra con una seminterrato e fa parte dell'area interdotta dall'Ordinanza Sindacale a causa della presenza di amianto. La CTU ha visionato internamente l'immobile a cui si accede tramite due ingressi posti uno sul lato nord-ovest del fabbricato, l'altro sul prospetto est-nord-est. Il primo accesso è costituito da alcuni gradini esterni, si raggiunge un'altezza rispetto al piano di campagna di circa +90 cm, si prosegue poi internamente salendo ancora altri 6 gradini. A ovest-sud-ovest invece la rampa di scale è completamente esterna al fabbricato. Gli ampi infissi esterni in legno sono praticamente inesistenti.

Analoga agli altri fabbricati si può dedurre che la situazione impiantistica sia inefficiente e obsoleta. La copertura a padiglione deve essere bonificata essendo in tegole di cemento amianto. Secondo i documenti conservati presso il Comune di Aulla, non firmati da chi li ha redatti né timbrati dal Comune, l'area lorda del fabbricato è pari a 330 mq con un'altezza sotto gronda di 4,2 m. Essendo il fabbricato composto da un piano fuori terra e uno seminterrato, che fuoriesce dal piano di campagna per circa 2 metri, l'area lorda totale è circa 660 mq. L'estensione della pertinenza esterna all'immobile è di circa 2785 mq.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari,

Nessuno

Superficie complessiva del lotto: di circa mq **3445,00**

E' posto al piano: Il fabbricato è ad un piano fuori terra e uno seminterrato.

L'edificio è stato costruito nel: i lavori di edificazione del ex-Polverificio hanno avuto inizio nel febbraio del 1918 e lo stabilimento era già in parte attivo ad ottobre 1918.

L'edificio è stato ristrutturato nel: La CTU ha trovato informazioni relative ad una ristrutturazione dell'intero complesso di fabbricati tra il 1955 e 1966. L'impianto è stato mantenuto in attività, anche dopo la smilitarizzazione avvenuta nel 1977, fino ai primi anni '90.

L'unità immobiliare non ha numero civico ed ha un'altezza esterna sotto gronda di 4,20 m.

Il fabbricato identificato al mapp. 1881 due piani complessivi di cui uno fuori terra e uno seminterrato.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni degli immobili sono complessivamente pessime. Tutti sono realizzati in muratura portante, gli infissi sono in gran parte distrutti e comunque non adeguati alle normative vigenti.

**Caratteristiche descrittive:**  
**Caratteristiche strutturali:**

Copertura: tipologia: **padiglione**  
Strutture verticali: materiale: **muratura**  
condizioni: **da ristrutturare**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni: tipologia: **anta a battente o fissa**  
materiale: **legno**  
condizioni: **da sostituire**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Note	---

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	---

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	---

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	---

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dei fabbricati è stata definita in base ai documenti depositati presso il Comune di Aulla. Gran parte di tali documenti non sono né firmati da coloro che li hanno redatti né timbrati dal Comune di Aulla. La CTU infatti non ha eseguito un rilievo puntuale poiché la condizione imposta dall'Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 relativa allo stato di inquinamento del compendio ha determinato una permanenza quanto più breve possibile durante i sopralluoghi. L'estensione dei mappali è stata stabilita in base alle visure catastali. Il valore attribuito a mq è stato determinato in base alla stima OMI relativa a fabbricati a destinazione d'uso terziaria che va da € 770,00 a € 1.150,00 ne deriva che il valore medio è pari a € 960,00. Considerando però lo stato di particolare degrado in cui si trovano tutti i fabbricati non demoliti e il tipo di intervento massiccio di ristrutturazione (circa €/mq 700,00) che dovrà essere intrapreso, la carenza delle opere di urbanizzazione e l'ubicazione del sito, si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari ad € 200,00 per i fabbricati. Come da prassi consolidata ai terreni di pertinenza degli edifici verrà attribuito un valore pari al 10% di quello stimato per l'edificato. Tale prezzo unitario si ritiene congruo anche per i terreni sui quali attualmente non sono presenti immobili ma che sono inseriti all'interno della pianificazione relativa al Piano Particolareggiato ex- Polverificio di Pallerone. Si reputa invece di dover ridurre il valore a mq attribuito ai mappali 1677, 1683 e 1682 in considerazione della estensione, della configurazione, della morfologia e della mancanza di pianificazione relativamente a queste aree che quindi sono assimilabili a terreni agricoli senza potenzialità edificatoria. Si ritiene congruo considerare un valore di 1,53 €/mq (Valori Agricoli medi della cittadina di Aulla anno 2015, tipologia bosco misto) relativamente al mapp.1677 vista la dimensione del mappale e la mancanza di viabilità mentre alle particelle 1683 e 1682 si ritiene di dover incrementare questo valore vista la diversa accessibilità al terreno (€/mq 5).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
Terziaria/Direzionale mapp.1881	sup lorda di pavimento	330	1,00	330
Area di pertinenza Mapp.1881 superficie libera	sup lorda di pavimento	2785	0,10	278,5
Terziaria/Direzionale mapp.1881 (Seminterato)	sup lorda di pavimento	330	0,60	198
		<b>3445</b>		<b>806,5</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziaria/Direzionale.

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Adiacenze SS. n°63

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ---

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1.150

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

## 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Base militare "Marimuni" di Pallerone (Aulla);
- Ufficio tecnico di Comune di Aulla;
- 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 edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 770,00 €/mq di ad un massimo di 1150,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: La CTU ha richiesto informazioni, relativamente all'area a cui appartengono i beni eseguiti, anche ad ARPAT, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, Esercito Italiano base di Firenze.

## 8.3 Valutazione corpi:

## Fabbricato fg.24 mapp.1881

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terziaria/Direzionale mapp.1881 (P.T.)	330	€ 200,00	€ 66.000,00
Area di pertinenza mapp.1881 (superficie liberal)	278,5	€ 200,00	€ 55.700,00
Terziaria/Direzionale mapp.1881 (Seminterrato)	198	€ 200,00	€ 39.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 161.300,00
Valore Corpo			€ 161.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 161.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 161.300,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato fg.24 mapp.1880 sub.6 e partita 1882		806,5 mq	€ 161.300,00	€ 161.300,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. l. min 15% )	€ 24.195,00
Spese per bonifica anianto copertura fabbricato su mappale 1881:	€ 20.276,40

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 161.300,00
---	--------------



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

€ 116828,60

**Note:** Il valore stimato per la bonifica dell'amianto è stato ricavato dai preventivi richiesti a due differenti ditte Clean ed Ecoedil che si occupano dello smaltimento di questo materiale. Cautelativamente è stato decurtato il costo maggiore indicato nei preventivi che si allegano alla presente relazione di stima.

**Lotto: 011 - Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880**

**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 Aulla, Catasto, Conservatoria, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, ARPAT).

**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: Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in Aulla,

- foglio 24,
  - particella 1506,
  - subalterno 4,
  - indirizzo via Filippo Turati snc,
  - scala ---,
  - interna ---,
  - piano terra,
  - comune Aulla,
  - categoria Unità collabenti,
  - classe ---,
  - consistenza ---,
  - superficie ---,
  - rendita € ---
- 
- foglio 24,
  - particella 1880,
  - subalterno ---,
  - indirizzo via Filippo Turati snc,
  - scala ---,
  - interna ---,
  - piano terra,
  - comune Aulla,



- categoria Ente urbana,
- classe —,
- consistenza —,
- superficie —,
- rendita € —

Derivante da:

1. DIVISIONE del 28.12.2018 prot. n. MS00589892 in atti dal 31.12.2018 DIVISIONE (n. 11860.1/2018)
2. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072446 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.19974.1/2015)
3. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n.MS0072270 in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n.19936.1/2015)
4. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n. 2922.1/2006)
5. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.8070.1/2003)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n.151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
7. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
8. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
9. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n.5860.1/1995)
10. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Millesimi di proprietà di parti comuni: —

Confini: Il bene identificato a mapp.1506 confina a ovest con la particella 1880, a nord e sud con il mappale 1678 di proprietà del Comune di Aulla e a est con la particella 1855. Il mappale 1880 confina a nord e sud con la particella 1678, ovest con il mappale 1881 e a est con la particella 1506.

Note: Il mappale 1506 sub.4 è graffiato al mapp.1880

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

I beni appartengono interamente alla [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Aulla a meno di un chilometro dalla località di Pallerone e a circa 2,5 Km da Aulla. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitata a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti. La zona, raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone, è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220000 mq. All'interno del comparto vi è una viabilità principale che parte dalla strada statale e penetra all'interno dell'area e si configura come la spina dorsale del complesso di capannoni artigianali che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. A Settembre 2018 sono ripresi i lavori da parte del Comune di Aulla, sono state asfaltate (alla data di fine Dicembre 2018) due strade laterali che partono da questa viabilità e penetrano nella porzione di compendio dove sono collocati i fabbricati non demoliti e da recuperare. Con inizio lavori nel 2008 sono state eseguite numerose demolizioni di fabbricati facenti parte dell'ex polverificio militare. La planimetria catastale, non aggiornata, riporta ancora l'ubicazione degli edifici abbattuti. Il progetto del comparto prevede la sua trasformazione e riqualificazione al fine di ospitare attività industriali e artigianali. Attualmente le opere intraprese, principalmente all'interno delle aree di proprietà del Comune di Aulla, riguardano opere di urbanizzazione primaria. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU però è emerso che per quanto è stato possibile verificare, gran parte dell'intervento, ha visto la realizzazione solo delle predisposizioni relative agli impianti di fognatura, elettrici

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: FRA.SARA-13@GUBRO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



e idrici; Inoltre la scarsa manutenzione, dovuta all'abbandono dell'area avvenuto negli ultimi anni, ha comportato il deterioramento anche degli elementi degli interventi già eseguiti come: pavimentazioni autobloccanti, parcheggi, illuminazione pubblica, spartitraffico, etc. I lavori eseguiti negli ultimi mesi hanno previsto anche una generale pulizia dell'area in prossimità dei fabbricati esistenti. Il traffico veicolare non è particolarmente intenso ed è limitato ai mezzi, prevalentemente pesanti, diretti o in uscita dai capannoni che sono attivi nella zona. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la frazione di Pallerone ospita un ufficio postale, una chiesa, alcune piccole attività commerciali, di ristorazione e bar. Nella vicina Aulla è possibile trovare anche scuole elementari, medie e superiori. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito a inizio mese di Settembre la CTU ha riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che dovrebbero comportare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non offre alcun servizio.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non offre alcun servizio. Sono stati realizzati alcuni lavori relativi ad opere di urbanizzazione ma, da quanto verificato dalla CTU, si tratta in gran parte di predisposizioni. È stata realizzata l'illuminazione della viabilità comunale che attraversa l'area a cui appartengono tutti i lotti eseguiti. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito dalla sottoscritta ad inizio del mese di Settembre è stato riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che a fine Dicembre, hanno visto la realizzazione di asfaltatura di due strade di penetrazione nella porzione di comendio dove sono ubicati i fabbricati non demoliti e da recuperare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** L'area ex militare Polveriera di Pallerone è ubicata nelle immediate vicinanze della località di Pallerone (meno di un kilometro) e a circa 2,5 km da Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Lunigiana offre la possibilità di conoscere diversi paesaggi: fiumi, laghi, boschi e monti arricchiscono e rendono suggestivi i paesaggi lunigianesi.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni. Sono numerosi gli itinerari che consentono di scoprire castelli, borghi medioevali e pievi. La vicina frazione di Pallerone, ad esempio, è un borgo medioevale che conserva ancora tracce quattrocentesche come la porta che introduce al Verdentia. Anche la cappella Malaspino si è salvata; oggi è chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine era intitolata a San Tommaso di Canterbury ed è decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (a 100 mt. Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (Aulla, Fivizzano, Gorasco, Equi Terme, Passo Carpinelli) a circa 100 mt di distanza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libera

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 urbanistica:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:





**Annotazione a ipoteca Rp.3551 RG.15484**

A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 18/03/2011 ai nn. 2346/1879; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 07/04/2011 ai nn. 2980/404.

La Sez. D riporta: *In deroga al citato contratto le parti convengono di riposizionare l'operazione di mutuo in un ulteriore periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi, a decorrere dal giorno 19 (diciannove) Dicembre 2011 (duemilaundici). Pertanto gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria mediante ulteriori n°4 (quattro) rate trimestrali di cui la prima scadente il giorno 19 (diciannove) marzo 2012 (duemiladodici) e l'ultima il giorno 19 (diciannove) Dicembre 2019 (duemiladiciannove). Le parti convengono che il tasso di interesse da applicare alle quote mutuo nel periodo di ammortamento sarà variabile. In particolare il tasso di interesse sarà pari a: tasso nominale annuo "EURIBOR" (Euro Interbank Offered Rate) a 3 (tre) mesi media percentuale mese precedente §media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa centrale, dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR - EURIBOR Panel Steering Committee, pubblicato di norma su "il sole 24 ore" nella colonna 365 (trecentosessantacinque), (il cui valore è attualmente pari al 1,1090% (uno virgola millenovecento per cento), aumentato di una quota fissa pari a punti -2,7500% (due virgola settemilacinquecento per cento), il tasso EURIBOR viene aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il LIBOR 3 (tre) mesi, riferito all'euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione di quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Gli importi dovuti a titolo di interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni e di un mese di 30 (trenta) giorni (360/360). In mancanza di tutti i dati si utilizzerà il tasso applicato nel mese precedente. La Banca si riserva la facoltà, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2847 e seguenti C.C., di richiedere la rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza dei venti anni dalla data della prima iscrizione. Le spese necessarie saranno a carico della parte mutuataria, eredi o aventi causa. La parte mutuataria dà atto che le modifiche di cui sopra non importano ad alcun titolo novazione del rapporto ai sensi dell'articolo 1231 C.C. oltre che per espressa volontà delle parti, inoltre le parti stesse confermano, per quanto occorrer possa, ai sensi dell'art.1232 C.C. l'ipoteca come in premessa."*

**Convenzione Edilizia**

A rogito di Notaio Luigi Consoli in data 22/04/2002 ai nn. 8457; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 ai nn. 12098/8312

La Sez. D riporta: *La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [REDACTED] è tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art° (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengono effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non*



procurare squilibri di mercato, allo scampito degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre intesa che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto: una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La società [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla società [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

#### Convenzione Edilizia (Integrazione)

A rogito di Notaio Luigi Corsoli in data 03/11/2003 al n. 10422; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 al n. 12099/8313.

La Sez. D riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rog. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

## 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 di Lucca Pisa Livorno Spa; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5200000,00; Importo capitale: € 2600000,00; A rogito di Donnini Giovanni Francesco Maria in data 19/12/2007 al n. 27806/4514; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/12/2007 al n. 15484/3551.

**Note:** La Sez. D riporta la descrizione delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. Si allega Nota di Iscrizione.

#### Ipoteca giudiziale attiva

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 99.840,00; A rogito di Tribunale della Spezia in data 25/01/2010 al n. 61/2010; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/03/2010 al n. 2299/414.

**Note:** La Sez. D riporta: "La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal tribunale della Spezia in data 25 Gennaio 2010. L'importo indicato nel quadro "A" comprensivo di capitale, spese di recupero, interessi nella misura prevista dall'art.5 D. Lgs.231/2002, come da decreto dell'illmo Giudice adito. Il richiedente dichiara di aver controllato i dati anagrafici dei soggetti e di manlevare il Conservatore da qualsivoglia responsabilità in merito."

#### Ipoteca giudiziale attiva



A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 20.000,00; A rogito di Tribunale di Arezzo Sez. distaccata di Monteverchi in data 28/02/2011 ai nn. 81; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 06/07/2012 ai nn. 5593/662

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Fallimento della [REDACTED] Derivante da: — ; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 29/06/2017 ai nn. 1923 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/07/2017 ai nn. 6647/4771.

La Sez. D riporta: "Quadro A: il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 41.5397,64 oltre accessori. Quadro C: il Curatore, Dott. Marco Sacconi, del fallimento della [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Elena Ricci Armani, elegge domicilio in Pontremoli presso lo studio dell'Avv. Roberto Magnavacca in via Pirandello n°22."

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

**Annotazione a Ipoteca RP.3551 RG.14584** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A rogito di Notaio Garzia Giorgio in data 07/08/2009 ai nn. 143490/10002; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 31/08/2009 ai nn. 8998/1288.

La Sez. D riporta: "Gli immobili di cui al quadro B della presente nota erano già censiti al N.C.T. di Aulla - Foglio di mappa 24, mappali 1778 mq 8126 ente urbano e 1779 ente urbano mq 7555; 1780 mq 40 e 1781 mq 160; 1775 ente urbano mq 10027."

**Annotazione ad Ipoteca RP.3551 RG.15484** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A rogito di Notaio Steidl Francesco in data 18/11/2015 ai nn. 72892/21559; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/12/2015 ai nn. 10141/1351.

La Sez. D riporta: "Premessa

- che con atto di costituzione di pegno del 19 Dicembre 2007 n°8163, la [REDACTED] SPA con socio in liquidazione con sede a Pontassieve, viale Hanoi n°16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] costitutivo in pegno a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno di Lodi, individuata in Banca Aletti SPA, per l'incarico di gestione n° BY00853320 del patrimonio mobiliare di sua proprietà conferito lo stesso giorno e denominato "GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320 di euro 600.000,00" - parzialmente svincolato in data 22 Settembre 2009 per l'importo di 200.000,00 - a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal mutuo fondiario di 2600.000,00 contratto dalla [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di Fucecchio del 19 Dicembre 2007, REP.27806;
- che a garanzia della restituzione del capitale mutuato e degli accessori, veniva iscritta ipoteca volontaria all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., per il valore di 5200.000,00;
- che a seguito del mancato pagamento di alcune rate trimestrali scadute, in data 17 Gennaio 2013 il Banco Popolare Società Cooperativa (che nelle more aveva incorporato la mutuante Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno SPA) dichiarava risolto il contratto di mutuo;
- che il Tribunale di Firenze con sentenza n°128/13 del 17 maggio 2013 (n°124/13 RF) dichiarava il fallimento di [REDACTED];
- che con istanza ex art.53 LF, presentata il 28 Ottobre 2013 al Giudice Delegato del fallimento della [REDACTED] il Banco Popolare Società Cooperativa chiedeva l'autorizzazione a realizzare i crediti costituiti in pegno, chiedendo altresì di fissare i tempi e le modalità della vendita secondo quanto previsto all'art.107 LF;
- che il Giudice Delegato al fallimento [REDACTED] Dott.ssa Isabella Marioni con



provvedimento del 14/07/2014, depositata in cancelleria il 15/07/2014, che si allega al presente atto sotto la lettera "A":

1. Autorizzava il Banco Popolare, ai sensi dell'art.53, secondo comma, L.F., a vendere i diritti di credito o di restituzione conferiti nella gestione patrimoniale oggetto di pegno, delegando la stessa Banca al compimento delle operazioni di vendita, autorizzandola altresì a trattenere il prezzo ricavato dalla vendita a parziale estinzione del credito garantito;

2. Subordinava le predette autorizzazioni al rilascio da parte del Banco Popolare di una Dichiarazione di consenso, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, alla surrogazione del fallimento nei propri diritti ed in particolare nell'ipoteca volontaria iscritta all'agenzia del territorio di Massa Carrara il 28.12.2007 n°3551 Reg.Part., ai sensi dell'art. 1203, n.3 Cod. Civ. in proporzione nei limiti dell'importo realizzata;

- che con il presente atto il Banco Popolare Società Cooperativa intende dare esecuzione al richiamato provvedimento del Giudice Delegato. Tutto ciò premesso il Banco Popolare Società Cooperativa ha dichiarato

1. di avere ricavato dalla vendita del patrimonio mobiliare conferito nella gestione patrimoniale GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320, costituita in pegno con atto del 19 Dicembre 2007, l'importo di 414712,49, come da certificazione che esibisce e che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";

3. di essere stato autorizzato, in virtù del provvedimento del G.D. citato nella premessa, a trattenere la somma di 414712,49 realizzata dalla predetta vendita, a parziale estinzione del proprio maggior reddito nei confronti della [REDACTED] di cui dal mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francesco Dannini di 2600.000,00 in linea capitale, stipulato il 19 Dicembre 2007, Rep. 27806, racc.4514;

4. di trattenere il medesimo importo di 414712,49 a tacitazione del proprio diritto di pegno sopra precisato;

5. di surrogare il fallimento della [REDACTED] con socio unico in liquidazione, con sede a Pontassieve, viale Hanoi n° 16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] persona del curatore Dott. Marco Sacconi, ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ. nei diritti, nelle azioni e nell'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., in proporzione e nei limiti dell'importo realizzata, autorizzando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari ad effettuare l'annotazione di surroga a margine della suddetta iscrizione ed esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo."

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: —

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: —

Note Indice di prestazione energetica: —

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: —

Avvertenze ulteriori: —

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno proprietario/ ante ventennio fino al 07/02/2003.



**Titolare/Proprietario:** Comune di Aulla, CF. 81003750452, con sede ad Aulla dal 07/02/2003 al 03/11/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno, in data 07/02/2003, ai nn. 36; trascritto a Massa Carrara, in data 16/04/2003, ai nn. 4178/3002.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] CF. [REDACTED] con sede ad Aulla dal 03/11/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Consoli Lucio, in data 03/11/2003, ai nn. 10422; trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003, ai nn. 12099/8313.

**Note:** La Sez. D riporta: "La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con Delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED]. Che trasferita tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo articolo 6 (seil. La [REDACTED], si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al Docup 2001/2006. In tale caso, la [REDACTED] SRI" per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non provocare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo 7 (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese cessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forma del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della Società [REDACTED]. Relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Note:** La CTU ha visionato la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistico (Edilizia Privata) in essa erano incluse alcune lettere relative alla comunicazione:

- di inizio lavori,
- del nominativo del Direttore dei Lavori,
- del nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori,
- delle dimissioni del DL e del CSE.

In esse si fa sempre esplicito riferimento al Permesso di Costruire n°57 del 27 settembre 2006 (erroneamente nella lettera di dimissioni viene indicato l'anno 2008, ma da una verifica eseguita non esiste un PdC n°57 del

2709.2008) e all' "esecuzione dei lavori di urbanizzazione compendio nato come ex-Polverificio" loc. Pallerone via Turati comune di Aulla (MS) datato al catasto al fg. 24 Mapp. 879-1679-1682-1683-880-1728-1729-1677-1730-1731-1606". L'inizio lavori è stato datato per il 18.10.2007 indicando schematicamente le opere previste ovvero: "demolizione selettiva delle strutture metalliche ed avvio a smaltimento, demolizione selettiva degli infissi in legno degli edifici ed avvio a smaltimento e demolizione delle strutture civili soprassuolo". La CTU ha quindi fatto richiesta di accesso agli atti in data 03.08.2018. In data 03.09.2018 è stato possibile visionare la pratica che però è risultata essere relativa ad un altro intervento (una variante stradale da eseguirsi a poca distanza dal compendio della ██████████). Non avendo, nella documentazione visionata, rintracciato nessun altro riferimento a Permessi di Costruire o qualsivoglia pratica che potesse offrire un appiglio per un'ulteriore ricerca la CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda nello specifico il fabbricato costituente il lotto 1 si ritiene però che non siano stati eseguiti interventi su di esso ma non è possibile, allo stato delle attuali conoscenze della CTU, affermare la conformità alla pratica edilizia che si ritiene sia stata presentata al momento dell'esecuzione delle numerose demolizioni eseguite nel compendio.

## 7.1 Conformità edilizia:

**Note generali sulla conformità:** La CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla il 23/04/2018 facendo formale richiesta di tutta la documentazione relativa all'ex-Polverificio di Pallerone ma sono stati recuperati solo parte dei documenti (come si evince dalla risposta ricevuta in data 23/05/2018). In quella sede non erano presenti né le tavole grafiche né le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. Le ricerche della CTU sono proseguite facendo richiesta presso l'Ufficio Lavori Pubblici della Provincia di Massa Carrara. Dopo un incontro con i tecnici della Provincia la CTU ha ricevuto via mail, il 22/06/2018, una comunicazione ufficiale che la informava che "presso la scrivente Amministrazione non è disponibile alcun documento, atteso che gli atti presumibilmente riferibili alla richiesta di accesso formulata sono stati acquisiti con Verbale delle operazioni e delle attività di PG svolte dal NOE Carabinieri di Firenze e Nucleo Investigativo di Massa in data 20.10.2016 presso la sede della Provincia di Massa-Carrara, come da citato verbale agli atti della Provincia". A seguito di questa comunicazione la CTU ha richiesto, in data 19/06/2018, presso la Procura di Massa Carrara di poter visionare i documenti prelevati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Massa Carrara. In data 09/07/2018 la sottoscritta ha visionato e fotocopiato la documentazione richiesta comprendente:

- Deliberazione C.C. N°94 del 29/12/2001
- Deliberazione C.C. N°18 del 26/02/1999
- Relazione Piano Particolareggiato Area D Produttiva Ex Militare
- Piano particellare di esproprio e perizia di stima del 01/07/1998
- Tavola 1, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Inquadramento Urbanistico territoriale;
- Tavola 2, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Piano quotato e rilievo;
- Tavola 3, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planimetria generale e superfici;
- Tavola 4, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planivolumetria.

Nel proseguo delle operazioni peritali la CTU ha verificato gli atti relativi alla Convenzione Edilizia e registrati alla Conservatoria di Massa Carrara e ha potuto verificare che la Tav.3 allegata al titolo è differente rispetto a quella recuperata presso la Procura. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26/02/1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29/12/2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Il nuovo Piano prevede "una diminuzione degli insediamenti rispetto alle previsioni originarie derivanti da una rivalutazione sulla base delle indicazioni della Soprintendenza di Pisa per mantenere dove è possibile la tipologia edilizia produttiva di inizio secolo ancora in buono stato". Allegato alla Delibera n°94 è stato trovato un elenco di 8 articoli che forniscono alcune sommarie indicazioni relativamente alle possibilità edificatorie degli isolati. Si ritiene che il documento recuperato sia solo una bozza, poiché allegato all'atto della Convenzione Edilizia è presente la tavola 3 "Planimetria generale e superfici" in cui oltre alla restituzione grafica complessiva dell'intero comparto è riportato anche lo schema in cui sono state indicate le superfici, le altezze massime e le distanze dai confini. Si riporta testualmente quanto allegato alla delibera n°94, ricordando però di procedere a opportuna verifica presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Aulla dove, nonostante le ricerche eseguite, la CTU, non ha trovato la documentazione completa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto. Nella documentazione recuperata si prevede che:



1. siano ammesse le attività produttive, industriali, artigianali, di servizio all'impresa, di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio;
  2. siano consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché direttamente o funzionalmente collegate alle attività dell'inserimento;
  3. che le industrie insalubri comprese nella prima classe dell'art. 216 del T.U. Legge Sanitaria 27.07.1934 n°1265 siano consentiti a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti più idonei per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro ed evitare la dispersione nell'ambiente degli agenti inquinanti;
  4. siano ammessi locali di residenza del custode per una superficie utile netta non superiore al 95 m quadri.
- L'unità di intervento territoriale in cui si articola il piano è il Comparto. L'isolato rappresenta una unità funzionale del comparto; il comparto è suddiviso in isolati indicati nella planimetria con le lettere A, B, C.
- Il bene esecutato appartiene all'isolato A.

#### "Isolato "A"

Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, con possibilità di realizzare nuova volumetria a recupero di quella demolita, da realizzarsi nelle aree indicate in planimetria, con altezza, tipologia e dimensioni planimetriche simili al fabbricato esistente prospettante. Negli interventi sono ammessi opere di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso che ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, sono ammessi inoltre anche interventi di Ristrutturazione edilizia con modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna senza alterarne i volumi. I progetti esecutivi degli interventi relativi ai singoli fabbricati di questo isolato devono essere sottoposti al parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni A.A.S.

Hmax - edifici esistenti

Superficie coperta nuovo edificato - mq (non viene riportato alcun valore)

#### TABELLA

ISOLATO	LOTTO	SUP. mq	SUP. COPERTA mq	Hmax (ml)	Distanza confini e filo strade
A	-	18735	2461	Recupero edifici esistenti	
			1500	Nuova edificazione recupero demolito	

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della LR n°1/2005 e sm. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 1.03.2009.
Zona omogenea:	Il mappale ricade in zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto ATTUATE.
Norme tecniche di attuazione:	La normativa relativa alla zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto attuate è prevista all'art. 7.3 e 8.8 delle Norme di Attuazione.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia e successiva integrazione.

DOTT.SSA SARA MANINNI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA@UNIBO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINNI@UNIPPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia stipulata in data 22/04/2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003.
Obblighi derivanti:	<p>La Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [redacted] è tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [redacted] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). La [redacted] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 lundici delle promesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [redacted] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scorporo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [redacted] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [redacted] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [redacted] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente</p>





	<p>convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG.12099 RP.8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con sali Lucia di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Palterone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."</p>
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

**Note generali sulla conformità:** Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovalumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26.02.1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottato in data 14.12.1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Dex. M" PRODUTTIVE EX MILITARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14.12.2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planovalumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle indicazioni generali fornite dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3". **Da quanto sopra premesso ne consegue che "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata". I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto è:**

1. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004

Questi vincoli sono verificabili attraverso il sito della Regione Toscana. La CTU ha graficamente sovrapposto il fotogrammetrico del comparto con le immagini recuperate nel sito.

Descrizione: di cui al punto Fabbriato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880

Il 14.07.1917 si costituiva a Torino la Società Italiana Esplosivi e Munizioni (SIEM), espressamente per la costruzione e l'esercizio di uno stabilimento per la fabbricazione della solenite, da edificarsi in località Pallerone nel comune di Aulla. Lo stabilimento avrebbe dovuto essere suddiviso in due gruppi di fabbricati:

1. laboratori e officine sussidiarie, all'interno dei quali non si trattavano materie esplodenti,
2. reparti destinati alla fabbricazione dei prodotti esplosivi e della solenite.

Questo secondo gruppo avrebbe dovuto a sua volta essere diviso in tre sottogruppi distinti:

- a. fabbricati destinati alla lavorazione della nitroglicerina,
- b. edifici in cui preparare la nitracellulosa,
- c. laboratori per la preparazione e la finitura della solenite.

Secondo le intenzioni degli imprenditori dovevano essere portate a termine dapprima le officine sussidiarie e quelle per la finitura e la preparazione della solenite e successivamente le altre officine per la produzione diretta della solenite stessa così da garantire allo stabilimento di funzionare autonomamente. In data 25.02.1918 la società Italiana Esplosivi e Munizioni presentava regolare denuncia di esercizio a fronte di una serie di abusi iniziati a spese degli abitanti di Pallerone già negli ultimi mesi del 1917. Probabilmente i tempi di esecuzione dei lavori furono rispettati perché già il 14.10.1918 la Prefettura di Massa Carrara concedeva, alla SIEM, la licenza per iniziare la lavorazione nei fabbricati edificati dallo stabilimento di Pallerone. Si affermava anche che si sarebbe autorizzato il funzionamento dell'altra parte dello stabilimento dopo una nuova perizia. Terminata la guerra iniziò un periodo di generale ristagno di ogni attività produttiva e la crisi si fece sentire in misura maggiore in tutte le industrie chimiche strettamente dipendenti dalle commesse statali. Lo stabilimento di Pallerone non subì tuttavia alcuna riconversione; rimase inattivo a livello produttivo ma continuò a funzionare come deposito di esplosivi. L'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale, nel 1940, diede sicuramente una nuova spinta a tutti gli stabilimenti impegnati nella fabbricazione di materiale bellico e, anche se con ritardo, fu deciso l'aumento della capacità produttiva degli esplosivi da lancio presso le ditte BPD, NOBEL, SGEM e SIRI.

Nell'ambito di questo programma si pensò di edificare, nello stabilimento di Pallerone, il reparto di nitrificazione, così da realizzare all'interno della fabbrica l'intero ciclo produttivo. Ma gli impianti non furono ultimati in tempo utile, dal momento che per tutta la durata del conflitto le gallette per la solenite continuarono a provenire dal vicino stabilimento di Boceda di proprietà della stessa società.

Nel 1955 fu decisa la ricostruzione dello stabilimento, dal momento che nel periodo bellico l'impianto era stato parzialmente distrutto. Sotto la direzione del Genio Militare la struttura fu nuovamente ideata come impianto per la fabbricazione della balistite, per quanto già durante la II Guerra Mondiale i vari eserciti avevano cercato di sostituirlo essendo un esplosivo che deteriorava in breve tempo le bocche da fuoco. Il bene fu poi acquisito tra i beni dello Stato a seguito di atto di permuta con altri beni della ditta proprietaria il 05.07.1956.

Nel 1966 i lavori di ricostruzione erano terminati e dal momento che lo stato non aveva interesse all'utilizzazione dello stabilimento, tutta l'area fu appaltata alla BPD (Società Bombini Parodi Delfino) che vi impiantò la lavorazione manifatturiera delle polveri. Nel 1977 il Ministero della Difesa decise la smilitarizzazione dell'area che passò sotto competenza del demanio civile, con la clausola di affittarla possibilmente a ditte operanti nel campo degli esplosivi. Nel 1985 fu rilevata dal consorzio OTO-SNIA-BPD con lo scopo di dare inizio alla lavorazione dei Missili guidati MILAN (Missile Infanterie Leggere Antichiar) su progetto dell'Aerospatiale francese. La produzione era incentrata sull'assemblatura di razzi e la manifatturiera di cariche per obici.

L'opificio fu definitivamente chiuso nei primi anni '90 e dismesso come bene patrimoniale e rimase così esposto a quel processo di degrado e ad una serie di atti di vandalismo che hanno prodotto un pessimo stato di conservazione rilevabile tuttora nei fabbricati non demoliti. Nel 1998 il Comune di Aulla ha fatto richiesta per acquisirne la proprietà. Con Delibera n°18 del 26.02.1999 il Consiglio Comunale di Aulla ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del compendio immobiliare ex Militare di Pallerone e approvato poi con Delibera n°72 del 30.09.1999. Il progetto prevede la sistemazione dell'area in lotti trasformandola e qualificandola per ospitare attività industriali e artigianali. È stata fissata la quota di area da destinarsi a verde, a parcheggi e a superficie coperta. La prima fase, ad oggi anche l'unica parzialmente eseguita, ha comportato la demolizione di numerosi edifici, sebbene la planimetria catastale riporti ancora questi volumi, e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'obiettivo era quello di rendere l'area accessibile da un punto di vista funzionale e minimizzare l'impatto sul sistema ambientale territoriale. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una serie di interventi volti alla realizzazione di:

1. viabilità principale e secondaria,
2. aree da destinare a parcheggio,
3. realizzazione di rete di drenaggio delle acque,
4. realizzazione di sede stradale completa di marciapiedi e spartitraffico,
5. impianto di dislocazione delle acque scolanti dai parcheggi;
6. rete di fognatura nera,
7. cabina idrica.

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: SARA.MANINI@UNIBO.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UNIBO.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



8. rete acqua ad uso potabile.
9. rete dell'acqua industriale (con presa da pozzo e serbatoio di riserva)
10. rete dell'acqua ad uso antincendio (con presa da pozzo e serbatoio di riserva)
11. rete elettrica e relative cabine MT/BT
12. rete di illuminazione
13. impianto di depurazione.

Il 09.06.2003 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana ha deliberato (prot.10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla):

"Art.1 Si autorizza, ai sensi dell'art.10 del citato DPR. 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Massa Carrara, Comune di Aulla, località Pallerone, segnato in Catasto al foglio n°24 part-879 per intero (attualmente identificata con i subb.1,2), part.880 per intero (attualmente identificata con il sub.2) e part.1506 in parte, il tutto come identificato e perimetrato in rosso nella planimetria catastale, prescrivendo quanto segue:

1. i progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sulle unità immobiliari, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, ai sensi del D.Lgs. 490/99. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle norme tecniche di attuazione previste per il comparto A del Piano Particolareggiato allegato alla richiesta di alienazione.

2. Le unità immobiliari non dovranno essere destinate ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara.

3. Sia mantenuta o, su proposta del detentore e previo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, migliorata l'attuale fruizione pubblica dei beni.

4. Entro tre anni dovrà essere completata la deindustrializzazione dell'area comprensiva della relativa bonifica e dello smaltimento dei materiali tossici e nocivi presenti.

5. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del DPR. n.283/200, la clausola risolutiva espressa ex art.1456 C.C. E la clausola penale ex art.1382 C.C. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso."

Il sito nel suo insieme essendo area industriale dismessa è potenzialmente inquinato, a tale scopo sono state condotte delle campagne di verifiche in diversi periodi. La prima a scopo conoscitivo è stata condotta mediante l'esecuzione di n°6 sondaggi distribuiti sull'area in modo da avere una valutazione generale delle problematiche ambientali. Sono stati prelevati campioni a varie quote di profondità per poter valutare eventuali fenomeni di inquinamento negli orizzonti più superficiali di terreno e la loro propagazione in senso verticale. È stata eseguita una ricerca anche mediante il prelievo di campioni su muratura in virtù delle lavorazioni eseguite all'interno dei fabbricati. Sono stati valutati i parametri relativi a Cromo tot, Nichel, Piombo, Zinco, Bario, Antimonio e Vanadio. Nella Determinazione n. DD/8662/2008 del 08.08.2008 della Provincia di Massa Carrara [REDACTED] DPGR 14/R del 25.02.2004 art.59 comma 2 - Esclusione del lotto a ex Polverificio militare di Pallerone (comune di Aulla) dal progetto di bonifica) viene ricostruita la storia relativa alle verifiche ambientali dell'intero sito:

"La [REDACTED] con nota A/R del 24.10.06, acquisita al protocollo di questa Provincia al n°39852 del 26.10.06 ha comunicato di aver svolta, ai fini della riconversione industriale del sito, una campagna preliminare di indagini ambientali presso l'ex polverificio militare di Pallerone, nel Comune di Aulla, il cui esito ha mostrato una modesta contaminazione da nichel:

1. il Comune di Aulla con nota fax n°799 del 15.01.07 ha avviato il procedimento di cui all'art.242 del D. Lgs.152/06 e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 30/06, convocando una Conferenza dei Servizi svoltasi il 25.01.07;

2. la Conferenza dei Servizi, vista l'estensione del sito dell'ex polverificio militare, ha richiesto alla [REDACTED] di integrare le indagini svolte con ulteriori 14 sondaggi, prelievo di campioni di terreno e folla e la ricerca del parametro arsenico. I nuovi sondaggi richiesti sono stati indicati su apposito planimetria allegata al verbale della Conferenza escludendo l'area dell'ex Cincillà, posta da tempo sotto sequestro e oggetto di procedimento di bonifica separata;

3. le attività di investigazione hanno avuto inizio il 05.03.2007 come comunicato dalla [REDACTED] con nota del 09.02.2007 (ns prot.4831 del 13.02.2007) e si sono svolte sotto supervisione dei tecnici del Dipartimento ARPAT di Massa Carrara;

4. durante le attività di controllo i tecnici di ARPAT hanno rilevato che nei pressi di una vecchia cisterna si è verificato uno sversamento sul terreno di gasolio ed hanno segnalato la presenza di diverse tipologie di rifiuti abbandonati all'interno dell'ex polverificio (nota ARPAT n°2189 del 15.05.07 acquisita al nostro protocollo al n°15787 del 16.05.07).

DOT.TESA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 • E MAIL: SARA.MANNINI@UNIBERG.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@UNIOPEC.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F

5. con nota prot. N°16918 del 29.05.07 questa Provincia ha richiesto alla [REDACTED] di integrare l'attività di investigazione con la mappatura, classificazione e avvio o smaltimento dei rifiuti segnalati da ARPAT nonché di approfondire le indagini e bonificare l'area interessata dallo sversamento di gasolio;

6. il 06.06.08 personale tecnico di questa Provincia e di ARPAT ha effettuato un sopralluogo congiunto presso l'ex polverificio militare dal cui esito sono state reiterate le richieste di intervento sull'allontanamento dei rifiuti e la messa in sicurezza dell'area interessata dallo sversamento di gasolio (verbale trasmesso ai soggetti interessati con nota n°33250 del 19.10.07);

7. la [REDACTED] ha inviato un rapporto finale sulle indagini e sulle attività di messa in sicurezza svolte (acquisto al protocollo al n°32480 del 12.10.07);

8. la Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Aulla, nella seduta del 20.11.07, ha preso atto delle operazioni svolte dalla [REDACTED] Inoltre ha deliberato che per le aree prive di contaminazione sarà emessa apposita certificazione dalla Provincia di Massa Carrara (acquisite le analisi di validazione di ARPAT) con l'esclusione della zona interessata dallo sversamento di gasolio e per quelle aree per cui sono ancora in corso le analisi per la ricerca dell'amianto;

9. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti (nota n°5471 del 19.12.07 acquisita al nostro protocollo al n°39871 del 27.12.07) sospendendo però il parere in attesa di un chiarimento, richiesto al Ministero dell'Ambiente e all'Istituto Superiore di Sanità, sulla concentrazione di bario nel terreno, metallo non normato dal D. Lgs.152/06;

10. [REDACTED] ha presentato una richiesta di suddivisione del sito dell'ex polverificio in cinque lotti richiedendo l'attestazione di non procedere a bonifica per quei lotti già investigati e non contaminati (acquisto al n°1450 di protocollo del 18.01.08). Ha precisato inoltre che per il parametro bario esiste il limite di concentrazione per terreni ad uso agricolo nell'allegato B dell'DPGR Toscana 14/r del 25.02.04 e che i valori riscontrati nei sondaggi effettuati sono inferiori a tale limite;

11. a seguito di nostra richiesta prot. 2538 del 30.01.08, ARPAT ha inviato il proprio parere sulla richiesta avanzata dalla [REDACTED] (fax n°12933 del 12.02.08 acquisito al protocollo di Settore al n°481 del 13.02.08);

12. il lotto D è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8538 del 18.02.08;

13. il lotto E è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8644 del 23.07.08;

14. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sul controllo svolti nel lotto A (nota n°61263 del 16.07.08 acquisita al nostro protocollo al n°20878 del 21.07.08);

A seguito inoltre di quanto espresso da ARPAT con la nota n°61263 del 16.07.2008 ("considerata l'area molto circoscritta del ritrovamento e visto che nelle rimanenti aree dello scavo non è stata accertata la presenza di ulteriori materiali in fibrocemento, si è ritenuta opportuno sospendere le indagini e non procedere ad ulteriori sondaggi. Pertanto (L) il lotto A sopra citato non necessita di ulteriori interventi di bonifica e passa essere quindi rilasciato agli usi legittimi") la Provincia ha determinato:

A. di escludere il lotto A del sito ex polverificio militare di Pallerone dal progetto di bonifica restituendolo agli usi legittimi previsti dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

B. di restituire agli usi legittimi il lotto C solo dopo esito favorevole delle verifiche analitiche in corso al momento della determina e comunque solo a seguito di parere positivo da parte di ARPAT;

C. di prescrivere che qualora durante i lavori e l'effettuazione di scavi per la reindustrializzazione dell'ex polverificio militare "si rinvenissero materiali sospetti, rifiuti, evidenze olfattive e visive di contaminazione dei terreni e/o della acque" dovrà esserne data immediata comunicazione a Provincia, Comune di Aulla, ARPAT, e ASL. Dovranno inoltre essere eseguiti accertamenti diretti al fine di definire con dettaglio l'estensione spaziale e areale della contaminazione con il corretto smaltimento dei rifiuti giacenti;

D. di incaricare ARPAT di Massa Carrara di effettuare i controlli di competenza.

Il sito in precedenza era stato suddiviso in 5 lotti come si evince anche dalla Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18.02.08 della Provincia di Massa Carrara:

1. LOTTO A: corrispondente all'area intorno ai fabbricati numerati in pianta come 95, 96 e 97 ("comprendente il sondaggio C12 dove è stato rinvenuto materiale contenente amianto alla profondità di 1,5 metri da piano di campagna");

2. LOTTO B: posto nella porzione nord-ovest dell'area dove sono ubicati i fabbricati 14 e 12 della planimetria generale ("da tempo sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria e oggetto di procedimento di bonifica a se stante");

3. LOTTO C: relativa all'area intorno agli edifici 18, 19 e 16 ("l'area interessata dallo sversamento di gasolio presso la cisterna e l'impianto di pompaggio");

4. LOTTO D: una vasta area posta nella porzione sud-est del compendio ("nel quale sono state completate le indagini compresa la bonifica da amianto sul suolo e sottosuolo");

5. LOTTO E: l'area a nord-est dell'intera superficie inclusa nel piano particolareggiato nel quale sono in corso di completamento le analisi per la ricerca di amianto."

Durante il sopralluogo eseguito in data 16.04.2018 sul posto era stato rinvenuto il cartello di Divieto di Accesso al compendio oggetto di esecuzione immobiliare per pericolo di dispersione fibre di amianto a seguito di Ordinanza

DOT.TESSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: TESSA.SARA-1@UNIDISI.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC: SARA.MANNINI@UNIDISI.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

Sindacale n°42 del 26.10.2017 l'Ordina allo [REDACTED] Con sede in Aulla via Nazionale 59, in qualità di proprietaria del compendio immobiliare ex Polverificio di Pallerone di provvedere:

1. entro e non oltre 5 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, al ripristino delle recinzioni ed alla completa chiusura della strada sterrata per inibire l'accesso sia a piedi che con veicoli al compendio,

2. entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, di procedere alla caratterizzazione delle lastre e, se confermato trattasi di manufatti in fibrocemento-amianto, valutazione dello stato di conservazione e, se necessario, rimozione e smaltimento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia, e quanto altro necessario per mettere in sicurezza i luoghi".

Ad oggi non risulta che sia stata eseguita alcun tipo di bonifica a seguito dell'Ordinanza emessa nel 2017.

Il mappale 880 fa parte delle particelle coinvolte dai lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del compendio dell'ex Polverificio di Pallerone. I lavori eseguiti sono stati riferiti alla pratica P.d.C. N°57 del 27.09.2006 il cui inizio lavori è stato dato dall'allora Direttore dei Lavori, Arch. Tommaso Vanni, il 26.09.2007. La CTU ha visionato la documentazione relativa la Permesso di Costruire sopra indicato ed ha constatato che non riguarda un intervento da eseguire sul compendio ma bensì una variante stradale da realizzarsi poco distante dall'area dell'ex-polveriera. Non sono stati trovati altri documenti che riportino qualche riferimento a pratiche edilizie presentate relativamente a quest'area. Come ditta esecutrice delle opere fu nominata l'impresa [REDACTED] il 18.10.2007 è stato dato l'inizio delle demolizioni che hanno portato all'attuale configurazione del compendio e alla demolizione di molti degli edifici che facevano parte dei laboratori e dei capannoni dello stabilimento. Sono stati mantenuti in essere solo i fabbricati protetti dal vincolo della Soprintendenza. I lavori sono stati sospesi, secondo i documenti trovati presso il Comune di Aulla ma firmati solo dalla Direzione Lavori e non protocollati dal Comune, una prima volta l'08.05.2008 e poi il 15.05.08, a cui, l'08.05.2009, hanno fatto seguito le dimissioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza. In tutte queste comunicazioni la pratica di riferimento è, erroneamente, la n°57 del 27.09.2006. Risulta che alcune delle opere di urbanizzazione siano state eseguite anche successivamente a tale data sotto le direttive di un'altro direttore dei lavori ma non sono stati trovati documenti a riguardo. Durante un ulteriore sopralluogo nell'agosto 2018 la CTU ha incontrato, sul posto, alcuni tecnici del Comune di Aulla. A inizio Settembre è stato dato l'avvio ad alcuni lavori che, ad oggi (fine Dicembre), hanno visto l'asfaltatura di altre due strade comunali e la pulitura delle aree limitrofe al cantiere.

Sono state mantenute in essere i due fabbricati che insistono sul mappale 1506:

- la ciminiera in mattoni pieni della vecchia rimessa locomotore. Questo è a pianta circolare con diametro alla base di 6 m e altezza di 35 m;
- la vecchia centrale termoelettrica (misure sempre ricavate dai documenti conservati presso il Comune di Aulla, non firmati da chi li ha redatti né timbrati dal Comune) a pianta rettangolare di circa 585 mq.

Secondo la Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18.02.08 questi due edifici sono inclusi nel LOTTO C. I documenti ARPAT, messi a disposizione della CTU e, i più recenti, risalenti al 2009 (Prot. ARPAT n.42778 del 29.07.2009) riportano testualmente:

"A seguito della richiesta di campionamento di terreno da parte dell'Amministrazione Comunale di Aulla, ns. prot. 25856/01.11.02/b del 31.03.09, al fine di verificare l'intervento di messa in sicurezza di emergenza adottato dalla Società in seguito ad uno sversamento di gasolio, in data 06.04.09 è stato eseguito un sopralluogo da parte di Tecnici di questa Agenzia effettuando un campionamento di terreno di fondo scavo nell'area interessata. Premesso che l'area interessata dall'intervento in oggetto ricade all'interno del lotto, nel quale oltre allo sversamento di olio combustibile nel terreno in prossimità dell'impianto di pompaggio, è ancora presente, all'interno dell'edificio n° 18, il vecchio impianto di riscaldamento in condizioni di completo abbandono con cobentazione di amianto delle condotte in pessimo stato di conservazione e quindi da bonificare. Considerato che in data 04.12.07 ns. prot. n. 5537/012302/11.3 del 21.12.07, la [REDACTED] ha trasmesso il piano di messa in sicurezza del sito ex-Polverificio di Pallerone in particolare "Piano di smaltimento dei rifiuti soprassuolo ed intervento hot-spot presso la vecchia cisterna edificio n°19", dal quale si evince che in data 16.10.07 sono stati smaltiti circa 45 qd di terreno contaminato con il codice 170503 provenienti dall'area interessata dallo svezamento con allegata documentazione fotografica. Visto che le analisi di laboratorio del campione prelevato hanno evidenziato l'assenza di contaminazione del terreno rispetto ai parametri ricercati. Con la presente si ritiene che possa essere considerato ultimata l'opera di messa in sicurezza per quanto riguarda lo sversamento di olio combustibile senza la necessità di ulteriori interventi di bonifica, ma che rimangono ancora in essere tutti gli altri interventi prima di procedere allo svincolo di tutto il lotto C."

Sempre ARPAT il 06.07.2009 comunica che:

"In data 10.05.07 quest'Agenzia ha effettuato il prelievo di un campione di acqua di falda dal piezometro "C15" realizzato in prossimità dell'area interessata dallo sversamento accidentale di gasolio.

I risultati analitici non hanno evidenziato alcuna contaminazione in atto per i parametri ricercati come da certificato allegato.

Pertanto, per quanto riguarda la falda, non sono necessari ulteriori accertamenti mentre le sarebbe da verificare il problema bario presente sul suolo e lo stato di Conservazione dell'edificio 18 come già comunicato con nostra precedente nota.

A questa comunicazione fa seguito in data 21.07.2009 con prot. n.2279 arb del 25.07.09 un ultimo documento della Provincia di Massa Carrara:

"Si prende atto delle analisi delle acque di falda effettuate da ARPAT nel piezometro denominato C15 e dell'assenza di contaminazione riscontrata (comunicazione ARPAT prot. 52716 del 06.07.09 qui pervenuta il 09.07.09 ed acquisita al protocollo al n°21188 del 11.07.09). Per quanto riguarda le problematiche connesse con la presenza del bario (metallo non normato dal D. Lgs. 152/06) si ricorda che esse sono state superate con la nota ARPAT n.12933 del 12.02.08 con la quale si è potuto procedere a svincolare i lotti A, D ed E. Per quanto riguarda lo svincolo del lotto C, essa non potrà avvenire fintanto che non saranno attivate le procedure di bonifica per l'edificio numero 18, come già comunicato nella nostra precedente nota prot.18592 del 19.06.09".

La CTU non ha trovato altri documenti che possano testimoniare un proseguo delle opere di bonifica di questo sito. Si precisa che l'edificio 19 fa parte del mapp.1855, mentre l'edificio 18 è la ciminiera, si allega uno stralcio riportante i numeri attribuiti ai vari edifici non demoliti. L'area delimitata nei grafici e indicata come lotto C è di circa 6000 mq. Non è chiaro il tipo di intervento di bonifica che dovrà essere eseguito sull'area, ovvero secondo l'ultima comunicazione della Provincia di Massa Carrara, sembra di capire che il problema bario non sia più incluso nel processo di bonifica sebbene nessuna risposta di ARPAT abbia confermato questa interpretazione. Rimangono quindi incerte le modalità richieste dall'Ente che dovrà poi procedere per lo svincolo dei terreni e dei fabbricati. Non è possibile accedere al fabbricato 16 poiché, secondo quanto informalmente riferito dall'Amministratore della [REDACTED] durante il primo sopralluogo, è stato necessario costruire pareti in laterizio in corrispondenza delle ampie vetrate al fine di impedire l'accesso all'interno del fabbricato a seguito di atti vandalici da parte di ignoti che hanno prodotto la dispersione di fibre di amianto all'interno dell'edificio. La determinazione delle opere e soprattutto delle spese necessarie alla bonifica e messa in sicurezza delle aree non è di immediata definizione poiché si dovrà in prima battuta accedere al sito in sicurezza per eseguire un censimento della tipologia di amianto da bonificare e in base ai risultati della valutazione del rischio potrà essere intrapresa l'azione necessaria ed opportuna per eliminare o minimizzare l'esposizione degli addetti che opereranno. Se, come ipotizzato dalle dichiarazioni fornite dall'amministratore di [REDACTED] all'interno fosse presente amianto friabile sarebbe necessario inizialmente creare un'area confinata che eviti la fuoriuscita di fibre, dovranno inoltre essere attuate tutta una serie di procedure previste dalla normativa per eseguire una bonifica a norma di legge. Questo intervento però non è preventivabile a priori essendo il sito attualmente non accessibile e comunque la procedura deve essere concordata con gli enti competenti. Rimane inoltre incerta la problematica relativa alla presenza di Bario nel terreno che, secondo i documenti consultati deve essere concordata con ARPAT.

L'edificio 16 è un fabbricato a pianta rettangolare costituito da due corpi affiancati e a tetto piano. Una porzione è alta esternamente 10,00 m e, probabilmente, è composta da un unico volume (1), l'altra parte, leggermente più lunga e più alta della precedente, è anch'essa costituita da un unico vano con un'altezza sotto gronda di 14,30 (2). La superficie lorda del primo volume, secondo i documenti visionati presso il Comune di Aulla ma non timbrati né da chi li ha redatti né dal Comune stesso, è di 15,00 m x 13,00 m, le misure dell'altra porzione sono 26,00 m x 15,00 m. Sul prospetto sud-est è presente una rampa di scale che conduce all'ingresso al piano rialzato. Le ampie vetrate sono in pessime condizioni e sicuramente non a norma. Non è possibile esprimersi in merito all'impiantistica interna al fabbricato ma vista la vetustà, il degrado e le condizioni in cui si trovano tutti gli altri fabbricati del compound si ritiene più che plausibile il loro non funzionamento e la loro carenza rispetto alle attuali normative vigenti. A questi due volumi si addossa, sul prospetto nord-est, un piccolo volume alto circa 3,20 m (3). In pianta le superfici lorda di questi 3 fabbricati sono:

1. 195 mq
2. 390 mq
3. 30 mq

Tutte le misure riportate si devono intendere ricavate dai documenti visionati presso il Comune di Aulla che, si ricorda, non sono timbrati né da chi li ha redatti né dal Comune.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

DOTT.SSA SARA MANINI • INDEGHERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1087060 •  
E-MAIL: SARA.MANINI@INDEGHERE.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANINI@INDEGHERE.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'edificio 1 è posto a livello con il piano di campagna esterno, il fabbricato 2 ha l'accesso posto in posizione rialzata rispetto all'esterno ed è raggiungibile da una rampa. Il volume 3 è alla stessa altezza del piano esterno. Il complesso di fabbricati è costituito da 3 volumi che hanno altezze esterne sotto gronda differenti:

- 1. 10,00 m
- 2. 14,30 m
- 3. 3,20 m

La CTU non essendo entrata all'interno del fabbricato non sa se sono presenti piani seminterrati.

L'edificio è stato costruito nel: I lavori di edificazione del ex-Polverificio hanno avuto inizio nel febbraio del 1918 e lo stabilimento era già in parte attivo ad ottobre 2018.

L'edificio è stato ristrutturato nel: La CTU ha trovato informazioni relative ad una ristrutturazione dell'intero complesso di fabbricati tra il 1955 e 1966. L'impianto è stato mantenuto in attività, anche dopo la smilitarizzazione avvenuta nel 1977, fino ai primi anni '90.

L'unità immobiliare non ha numero civico.

Stato di manutenzione generale: pessimo.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni degli immobili sono complessivamente pessime. Tutti sono realizzati in muratura portante, gli infissi sono in gran parte distrutti e comunque non adeguati alle normative vigenti.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **parte piana e parte a padiglione**

Strutture verticali materiale: **muratura**  
condizioni: **da ristrutturare**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **anta a battente o fissa**  
materiale: **ferro**  
condizioni: **da sostituire**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	—
Note	—

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	—

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	—

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA.MANNINI@LIBERO.IT / SARA.MANNINI@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@UPARPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



--	--

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	---

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dei fabbricati è stata definita in base ai documenti depositati presso il Comune di Aulla. Gran parte di tali documenti non sono né firmati da coloro che li hanno redatti né timbrati dal Comune di Aulla. La CTU infatti non ha eseguito un rilievo puntuale poiché la condizione imposta dall'Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 relativa allo stato di inquinamento del compendio ha determinato una permanenza quanto più breve possibile durante i sopralluoghi. L'estensione dei mappali è stata stabilita in base alle visure catastali. Il valore attribuito a mq è stato determinato in base alla stima OMI relativa a fabbricati a destinazione d'uso terziaria che va da € 770,00 a € 1150,00 ne deriva che il valore medio è pari a € 960,00. Considerando però lo stato di particolare degrado in cui si trovano tutti i fabbricati non demoliti e il tipo di intervento massiccio di ristrutturazione (circa €/mq 700,00) che dovrà essere intrapreso, la carenza delle opere di urbanizzazione e l'ubicazione del sito, si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari ad € 200,00 per i fabbricati. Come da prassi consolidata ai terreni di pertinenza degli edifici verrà attribuito un valore pari al 10% di quello stimato per l'edificata. Tale prezzo unitario si ritiene congruo anche per i terreni sui quali attualmente non sono presenti immobili ma che sono inseriti all'interno della pianificazione relativa al Piano Particolareggiato ex- Polverificio di Palterone. Si reputa invece di dover ridurre il valore a mq attribuito ai mappali 1677, 1683 e 1682 in considerazione della estensione, della configurazione, della morfologia e della mancanza di pianificazione relativamente a queste aree che quindi sono assimilabili a terreni agricoli senza potenzialità edificatoria. Si ritiene congruo considerare un valore di 1,53 €/mq (Valori Agricoli medi della cittadina di Aulla anno 2015, tipologia bosca misto) relativamente al mapp. 1677 vista la dimensione del mappale e la mancanza di viabilità mentre alle particelle 1683 e 1682 si ritiene di dover incrementare questo valore vista la diversa accessibilità al terreno (€/mq 5).

Vista l'attuale impossibilità di stimare l'azione di bonifica da dover eseguire al fine di poter svincolare il mappale 1506, e il graffato al mapp. 1880 ricadenti all'interno del Lotto C, questo mappale si considera instimabile.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Adiacenze SS. n°63

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ---

Superficie di riferimento: Lorda

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA.YO@UBERID.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F





Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Base militare "Marimuni" di Pallerone (Aulla);
- Ufficio tecnico di Comune di Aulla;
- 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 edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 770,00 €/mq di ad un massimo di 1150,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: La CTU ha richiesto informazioni, relativamente all'area a cui appartengono i beni eseguiti, anche ad ARPAT, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, Esercito Italiano base di Firenze.

## Lotto: 012 - Fabbricato demolito fg.24 mapp.1855

### La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

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 Aulla, Catasto, Conservatoria, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, ARPAT).

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

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 corpa: Fabbricato demolito fg.24 mapp.1855.

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Aulla.

- foglio 24,
- particella 1855,
- subalterno ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,



- scala ---
- interno ---
- piano terra,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti
- classe ---
- consistenza ---
- superficie ---
- rendita € ---

Derivante da

1. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072446 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.199741/2015)
2. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n./MS0072270 in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n.199361/2015)
3. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n.29221/2006)
4. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.8070.1/2003)
5. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n.151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
7. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
8. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n.5860.1/1995)
9. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il bene identificato al mapp.1855 confina a ovest-nord-ovest con la particella 1856, a nord-est e a sud-est con il mapp.1678 da proprietà del Comune di Aulla, a ovest-sud-ovest con la particella 1506.

Note sulla conformità catastale: Attualmente sul mappale sono rimasti solo i ruderi delle mura che accoglievano una vecchia cisterna che, molto probabilmente, conteneva nafta. Essendo un'area inclusa all'interno del perimetro fissato dalla Soprintendenza di Pisa, il vecchio edificio non poteva rientrare tra i fabbricati demolibili. Conformemente all'accatastamento è quindi un'unità collabente.

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

I beni appartengono interamente alla [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Aulla a meno di un chilometro dalla località di Pallerone e a circa 2,5 Km da Aulla. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitata a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti. La zona, raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone, è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220000 mq. All'interno del comparto vi è una viabilità principale che parte dalla strada statale e penetra all'interno dell'area e si configura come la spina dorsale del complesso di capannoni artigianali che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. A Settembre 2018 sono ripresi i lavori da parte del Comune di Aulla, sono state asfaltate (alla data di fine Dicembre 2018) due strade laterali che partono da questa viabilità e penetrano nella porzione di compendio dove sono collocati i fabbricati non demoliti e da recuperare. Con inizio lavori nel 2008 sono state eseguite numerose demolizioni di fabbricati facenti parte dell'ex polverificio militare. La planimetria catastale, non aggiornata, riporta ancora l'ubicazione degli edifici abbattuti. Il progetto del comparto prevede la sua trasformazione e riqualificazione al fine di ospitare attività industriali e artigianali. Attualmente le opere intraprese,



principalmente all'interno delle aree di proprietà del Comune di Aulla, riguardano opere di urbanizzazione primaria. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU però è emerso che per quanto è stato possibile verificare, gran parte dell'intervento, ha visto la realizzazione solo delle predisposizioni relative agli impianti di fognatura, elettrici e idrici. Inoltre la scarsa manutenzione, dovuta all'abbandono dell'area avvenuto negli ultimi anni, ha comportato il deterioramento anche degli elementi degli interventi già eseguiti come: pavimentazioni autobloccanti, parcheggi, illuminazione pubblica, spartitraffico, etc. I lavori eseguiti negli ultimi mesi hanno previsto anche una generale pulizia dell'area in prossimità dei fabbricati esistenti. Il traffico veicolare non è particolarmente intenso ed è limitato ai mezzi, prevalentemente pesanti, diretti o in uscita dai capannoni che sono attivi nella zona. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la frazione di Pallerone ospita un ufficio postale, una chiesa, alcune piccole attività commerciali, di ristorazione e bar. Nella vicina Aulla è possibile trovare anche scuole elementari, medie e superiori. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito a inizio mese di Settembre la CTU ha riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che dovrebbero comportare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non offre alcun servizio.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non offre alcun servizio. Sono stati realizzati alcuni lavori relativi ad opere di urbanizzazione ma, da quanto verificato dalla CTU, si tratta in gran parte di predisposizioni. È stata realizzata l'illuminazione della viabilità comunale che attraversa l'area a cui appartengono tutti i lotti eseguiti. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito dalla sottoscritta ad inizio del mese di Settembre è stato riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che, a fine Dicembre, hanno visto la realizzazione di asfaltatura di due strade di penetrazione nella porzione di compendio dove sono ubicati i fabbricati non demoliti e da recuperare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** L'area ex militare Polveriera di Pallerone è ubicata nelle immediate vicinanze della località di Pallerone (meno di un kilometro) e a circa 2,5 km da Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Lunigiana offre la possibilità di conoscere diversi paesaggi: fiumi, laghi, boschi e monti arricchiscono e rendono suggestivi i paesaggi lunigianesi.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni. Sono numerosi gli itinerari che consentono di scoprire castelli, borghi medioevali e pievi. La vicina frazione di Pallerone, ad esempio, è un borgo medioevale che conserva ancora tracce quattrocentesche come la porta che introduce al Verdente. Anche la cappella Malaspina si è salvata, oggi è chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine era intitolata a San Tommaso di Canterbury ed è decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (a 100 mt. Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (Aulla, Fivizzano, Gorasco, Equi Terme, Passo Carpinelli) a circa 100 mt di distanza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libera

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 urbanistica:

Nessuna.



## 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

**Annotazione a ipoteca Rp.3551 RG.15484**

A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 18/03/2011 ai nn. 2346/1879; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 07/04/2011 ai nn. 2980/404.

La Sez. D riporta: "In deroga al citato contratto le parti convengono di riposizionare l'operazione di mutuo in un ulteriore periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi, a decorrere dal giorno 19 (diciannove) Dicembre 2011 (duemilaundici). Pertanto gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria mediante ulteriori n°4 (quattro) rate trimestrali di cui la prima scadente il giorno 19(diciannove) marzo 2012 (duemiladodici) e l'ultima il giorno 19 (diciannove) Dicembre 2019 (duemiladiciannove). Le parti convengono che il tasso di interesse da applicare alle quote mutuo nel periodo di ammortamento sarà variabile. In particolare il tasso di interesse sarà pari a : tasso nominale annuo "EURIBOR" (Euro Interbank Offered Rate) a 3 (tre) mesi media percentuale mese precedente §media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa centrale, dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR - EURIBOR Panel Steering Committee, pubblicato di norma su "il sole 24 ore" nella colonna 365 (trecentosessantacinque), (il cui valore è attualmente pari al 1,1090% (uno virgola millenovanta per cento), aumentata di una quota fissa pari a punti: -2,7500% (due virgola settemila cinquecento per cento). Il tasso EURIBOR viene aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il LIBOR 3 (tre) mesi, riferito all'euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione da quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Gli importi dovuti a titolo di interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessantagiorni) e di un mese di 30 (trenta) giorni (360/360). In mancanza di tutti i dati si utilizzerà il tasso applicato nel mese precedente. La Banca si riserva la facoltà, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2847 e seguenti C.C., di richiedere la rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza dei venti anni dalla data della prima iscrizione. Le spese necessarie saranno a carico della parte mutuataria, eredi o aventi causa. La parte mutuataria dà atto che le modifiche di cui sopra non importano ad alcun titolo novazione del rapporto ai sensi dell'articolo 1231 C.C. oltre che per espressa volontà delle parti, inoltre le parti stesse confermano, per quanta occorrer possa, ai sensi dell'art.1232 C.C. l'ipoteca come in premessa."

**Convenzione Edilizia**

A rogito di Notaio Luigi Consoli in data 22/04/2002 ai nn. 8457; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 ai nn. 12098/8312

La Sez. D riporta: "La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [REDACTED] è tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterna) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero



progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scorporo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento.

#### Convenzione Edilizia (Integrazione)

A rogito di Notaio Luigi Corsoli in data 03/11/2003 al nn. 10422; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 al nn. 12099/8313.

La Sez. D riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulata dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

## 42. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

### 42.1. Iscrizioni:

#### Ipoteca volontaria annotata

A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5200000,00; Importo capitale: € 2600000,00; A rogito di Donini Giovanni Francesco Maria in data 19/12/2007 al nn. 27806/4514; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/12/2007 al nn. 15484/3551.

**Note:** La Sez. D riporta la descrizione delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. Si allega Nota di Iscrizione.

#### Ipoteca giudiziale attiva

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120000,00; Importo capitale: € 99.840,00; A rogito di Tribunale della Spezia in data 25/01/2010 al nn. 61/2010; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/03/2010 al nn. 2299/414.

**Note:** La Sez. D riporta: "La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal tribunale della Spezia in data 25 Gennaio 2010. L'importo indicato nel quadro "A" comprensivo di capitale, spese di recupero, interessi nella misura prevista dall'art.5 D. Lgs.231/2002, come da decreto dell'Illmo Giudice adita. Il richiedente dichiara di aver controllato i dati anagrafici dei soggetti e di manlevare il Conservatore da qualsivoglia

responsabilità in merito."

#### **Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED]. Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo Ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 20.000,00; A rogito di Tribunale di Arezzo Sez. distaccata di Monteverchi in data 28/02/2011 ai nn. 81; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 06/07/2012 ai nn. 5593/662

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Fallimento della [REDACTED]. Derivante da: ---; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 29/06/2017 ai nn. 1923 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/07/2017 ai nn. 6647/4771.

La Sez. D riporta: "Quadro A: il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 41.5397,64 oltre accessori, Quadro C: il Curatore, Dott. Marco Sacconi, del fallimento della [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Elena Ricci Armani, elegge domicilio in Pontremoli presso lo studio dell'Avv. Roberto Magnavacca in via Pirandello n°22."

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

**Annotazione a Ipoteca RP.3551 RG.14584** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A rogito di Notaio Garzia Giorgio in data 07/08/2009 ai nn. 143490/10002; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 31/08/2009 ai nn. 8998/1288.

La Sez.D riporta: "Gli immobili di cui al quadro B della presente nota erano già censiti al N.C.T. di Aulla - Foglio di mappa 24, mappali 1778 mq 81,26 ente urbano e 1779 ente urbano mq 7.555; 1780 mq 40 e 1781 mq 160; 1775 ente urbano mq 10027."

**Annotazione ad Ipoteca RP.3551 RG.15484** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A rogito di Notaio Steidl Francesco in data 18/11/2015 ai nn. 72892/21559; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 02/12/2015 ai nn. 10141/1351.

La Sez.D riporta: "Premesso

- che con atto di costituzione di pegno del 19 Dicembre 2007 n°8163, la [REDACTED] SPA, con socio in liquidazione con sede a Pontassieve, viale Hanoi n°16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] costituiva in pegno a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno di Lodi, individuata in Banca Aletti SPA, per l'incarico di gestione n° BY00853320 del patrimonio mobiliare di sua proprietà conferito lo stesso giorno e denominato "GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320 di euro 600.000,00" - parzialmente svincolato in data 22 Settembre 2009 per l'importo di 200.000,00 - a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal mutuo fondiario di 2600.000,00 contratto dalla [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Francesco Donini di Fucecchio del 19 Dicembre 2007, REP.27806;
- che a garanzia della restituzione del capitale mutuario e degli accessori, veniva iscritta ipoteca volontaria all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., per il valore di 5200.000,00;
- che a seguito del mancato pagamento di alcune rate trimestrali scadute, in data 17 Gennaio 2013 il Banco Popolare Società Cooperativa (che nelle more aveva incorporato la mutante Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno SPA) dichiarava risolto il contratto di mutuo;
- che il Tribunale di Firenze con sentenza n°128/13 del 17 maggio 2013 in n°124/13 RFJ dichiarava il fallimento di [REDACTED];
- che con istanza ex art.53 L.F. presentata il 28 Ottobre 2013 al Giudice Delegato del fallimento della [REDACTED] il Banco Popolare Società Cooperativa chiedeva



l'autorizzazione a realizzare i crediti costituiti in pegno, chiedendo altresì di fissare i tempi e le modalità della vendita secondo quanto previsto all'art. 107 L.F.;

- che il Giudice Delegato al fallimento [REDACTED] Dott.ssa Isabella Mariani con provvedimento del 14/07/2014, depositato in cancelleria il 15/07/2014, che si allega al presente atto sotto la lettera "A":

1. Autorizzava il Banco Popolare, ai sensi dell'art.53, secondo comma, L.F., a vendere i dritti di credito o di restituzione conferiti nella gestione patrimoniale oggetto di pegno, delegando la stessa Banca al compimento delle operazioni di vendita, autorizzandola altresì a trattenere il prezzo ricavato dalla vendita a parziale estinzione del credito garantito;

2. Subordinava le predette autorizzazioni al rilascio da parte del Banco Popolare di una Dichiarazione di consenso, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, alla surrogazione del fallimento nei propri dritti ed in particolare nell'ipoteca volontaria iscritta all'agenzia del territorio di Massa Carrara il 28.12.2007 n°3551 Reg.Part., ai sensi dell'art. 1203, n.3 Cod. Civ., in proporzione nei limiti dell'importo realizzato;

- che con il presente atto il Banco Popolare Società Cooperativa intende dare esecuzione al richiamato provvedimento del Giudice Delegato. Tutta ciò premesso il Banco Popolare Società Cooperativa ha dichiarato

1. di avere ricavato dalla vendita del patrimonio mobiliare conferito nella gestione patrimoniale GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320, costituita in pegno con atto del 19 Dicembre 2007, l'importo di 414712,49, come da certificazione che esibisce e che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";

3. di essere stato autorizzato, in virtù del provvedimento del G.D. citato nella premessa, a trattenere la somma di 414712,49 realizzata dalla predetta vendita, a parziale estinzione del proprio maggior reddito nei confronti della [REDACTED] di cui dal mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di 2600.000,00 in linea capitale, stipulato il 19 Dicembre 2007, Rep. 27806, racc.4514;

4. di trattenere il medesimo importo di 414712,49 a tacitazione del proprietario di pegno sopra precisato;

5. di surrogare il fallimento della [REDACTED] con socio unico in liquidazione, con sede a Pontassieve, viale Marconi n°16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] in persona del curatore Dott. Marco Sacconi, ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ., nei dritti, nelle azioni e nell'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., in proporzione e nei limiti dell'importo realizzata, autorizzando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari ad effettuare l'annotazione di surroga a margine della suddetta iscrizione ed esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo."

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

DOTT.SSA SARA MANNINI • INDEGHERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL: PRA.SARA@EUBRO.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



**Titolare/Proprietario:** Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno proprietario/i ante ventennia fino al 07/02/2003.

**Titolare/Proprietario:** Comune di Aulla CF. 81003750452, con sede ad Aulla dal 07/02/2003 al 03/11/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno, in data 07/02/2003, ai nn. 36; trascritto a Massa Carrara, in data 16/04/2003, ai nn. 4178/3002.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] CF [REDACTED] con sede ad Aulla dal 03/11/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Consoli Lucio, in data 03/11/2003, ai nn. 10422; trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003, ai nn. 12099/8313.

**Note:** La Sez.D riporta l'obbligo di [REDACTED] eseguire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con Delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED]. Che trasferita tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo articolo 6 (seil. La [REDACTED], si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo, il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al Docup 200/2006. In tale caso, la [REDACTED] SRI per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non provocare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurita l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo 7 (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese cessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forma del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED]. Relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Note:** La CTU ha visionato la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistico (Edilizia Privata) in essa erano incluse alcune lettere relative alla comunicazione:

- di inizio lavori,
- del nominativo del Direttore dei Lavori,
- del nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori,



- delle dimissioni del DL e del CSE.

In esse si fa sempre esplicito riferimento al Permesso di Costruire n°57 del 27 settembre 2006 (erroneamente nella lettera di dimissioni viene indicato l'anno 2008, ma da una verifica eseguita non esiste un PdC n°57 del 27/09/2008) e all' "esecuzione dei lavori di urbanizzazione compendio noto come ex-Poliverificio" loc. Pallerone via Turati comune di Aulla (MS) distinto al catasto al Fg 24 Mapp. 879-1679-1682-1683-880-1728-1729-1677-1730-1731-1606". L'inizio lavori è stato datato per il 18.10.2007 indicando schematicamente le opere previste ovvero: "demolizione selettiva delle strutture metalliche ed avvio a smaltimento, demolizione selettiva degli infissi in legno degli edifici ed avvio a smaltimento e demolizione delle strutture civili soprassuolo". La CTU ha quindi fatto richiesta di accesso agli atti in data 03/08/2018. In data 03/09/2018 è stato possibile visionare la pratica che però è risultata essere relativa ad un'altro intervento (una variante stradale) da eseguirsi a poca distanza dal compendio della [REDACTED]. Non avendo nella documentazione visionata, rintracciato nessun altro riferimento a Permessi di Costruire o qualsivoglia pratica che potesse offrire un appiglio per un'ulteriore ricerca la CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda nello specifico il fabbricato costituente il lotto 1 si ritiene però che non siano stati eseguiti interventi su di esso ma non è possibile, alla stata delle attuali conoscenze della CTU, affermare la conformità alla pratica edilizia che si ritiene sia stata presentata al momento dell'esecuzione delle numerose demolizioni eseguite nel compendio.

## 7.1 Conformità edilizia

**Note generali sulla conformità:** La CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Aulla il 23/04/2018 facendo formale richiesta di tutta la documentazione relativa all'ex-Poliverificio di Pallerone ma sono stati recuperati solo parte dei documenti (come si evince dalla risposta ricevuta in data 23/05/2018). In quella sede non erano presenti né le tavole grafiche né le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. Le ricerche della CTU sono proseguite facendo richiesta presso l'Ufficio Lavori Pubblici della Provincia di Massa Carrara. Dopo un incontro con i tecnici della Provincia la CTU ha ricevuto via mail, il 22/06/2018, una comunicazione ufficiale che la informava che "presso la scrivente Amministrazione non è disponibile alcun documento, atteso che gli atti presumibilmente riferibili alla richiesta di accesso formulata sono stati acquisiti con Verbale delle operazioni e delle attività di PG svolte dal NOE Carabinieri di Firenze e Nucleo Investigativo di Massa in data 20/10/2016 presso la sede della Provincia di Massa-Carrara, come da citato verbale agli atti della Provincia". A seguito di questa comunicazione la CTU ha richiesto, in data 19/06/2018, presso la Procura di Massa Carrara di poter visionare i documenti prelevati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Massa Carrara. In data 09/07/2018 la sottoscritta ha visionato e fotocopiato la documentazione richiesta comprendente:

- Deliberazione C.C. N°94 del 29/12/2001
- Deliberazione C.C. N°18 del 26/02/1999
- Relazione Piano Particolareggiato Area D Produttiva Ex Militare
- Piano particellare di esproprio e perizia di stima del 01/07/1998
- Tavola 1, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Inquadramento Urbanistico territoriale;
- Tavola 2, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Piano quotato e rilievo;
- Tavola 3, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planimetria generale e superfici;
- Tavola 4, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planivolumetria.

Nel proseguo delle operazioni peritali la CTU ha verificato gli atti relativi alla Convenzione Edilizia e registrati alla Conservatoria di Massa Carrara e ha potuto verificare che la Tav.3 allegata al titolo è differente rispetto a quella recuperata presso la Procura. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26/02/1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29/12/2001 con la quale è stato adottato una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Il nuovo Piano prevede "una diminuzione degli insediamenti rispetto alle previsioni originarie derivanti da una rivalutazione sulla base delle indicazioni della Soprintendenza di Pisa per mantenere dove è possibile la tipologia edilizia produttiva di inizio secolo ancora in buona stato". Allegata alla Delibera n°94 è stato trovato un elenco di 8 articoli che forniscono alcune sommarie indicazioni relativamente alle possibilità edificatorie degli isolati. Si ritiene che il documento recuperato sia solo una



bozza, poiché allegato all'atto della Convenzione Edilizia è presente la tavola 3 "Planimetria generale e superfici" in cui oltre alla restituzione grafica complessiva dell'intero comparto è riportata anche lo schema in cui sono state indicate le superfici, le altezze massime e le distanze dai confini. Si riporta testualmente quanto allegato alla delibera n°94, ricordando però di procedere a opportuna verifica presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Aulla dove, nonostante le ricerche eseguite, la CTU, non ha trovato la documentazione completa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto. Nella documentazione recuperata si prevede che:

1. siano ammesse le attività produttive, industriali, artigianali, di servizio all'impresa, di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio;
  2. siano consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché direttamente o funzionalmente collegate alle attività dell'inserimento;
  3. che le industrie insalubri comprese nella prima classe dell'art. 216 del T.U. Legge Sanitaria 27.07.1934 n°1265 siano consentiti a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti più idonei per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro ed evitare la dispersione nell'ambiente degli agenti inquinanti;
  4. siano ammessi locali di residenza del custode per una superficie utile netta non superiore ai 95 mq.
- L'unità di intervento territoriale in cui si articola il piano è il Comparto. L'isolato rappresenta una unità funzionale del comparto; il comparto è suddiviso in isolati indicati nella planimetria con le lettere A, B, C.

Il bene esecutato appartiene all'isolato A.

#### "Isolato A"

Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, con possibilità di realizzare nuova volumetria a recupero di quella demolita, da realizzarsi nelle aree indicate in planimetria, con altezza, tipologia e dimensioni planimetriche simili al fabbricato esistente prospiciente. Negli interventi sono ammessi opere di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso che ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, sono ammessi inoltre anche interventi di Ristrutturazione edilizia con modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna senza alterarne i volumi. I progetti esecutivi degli interventi relativi ai singoli fabbricati di questo isolato devono essere sottoposti al parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni A.A.S.

Hmax - edifici esistenti

Superficie coperta nuovo edificato - mq (non viene riportato alcun valore)

#### TABELLA

ISOLATO	LOTTO	SUP. mq	SUP. COPERTA [mq]	Hmax [m]	Distanza confini e filo strade
A	-	18735	2461	Recupero edifici esistenti	
			1500	Nuova edificazione recupero demolito	

#### 7.2 Conformità urbanistica:

**Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Partitica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della LR n°1/2005 e sm. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009.

Zona omogenea:	Il mappale ricade in zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto ATTUATE.
Norme tecniche di attuazione:	La normativa relativa alla zona D NI-Aree produttive di nuovo impianto attuata è prevista all'art.7.3 e 8.8 delle Norme di Piano.
Immobile soggetto a convenzione:	Sì
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia e successiva integrazione.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia stipulata in data 22.04.2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003.
Obblighi derivanti:	La Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (soll. La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali E promozionali. Tale



	<p>prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare dlla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez. D della nota di trascrizione RG.12099 RP8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad a Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."</p>
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

**Note generali sulla conformità:** Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planivolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottata in data 14/12/1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Dex. M" PRODUTTIVE EX MILITARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R. n°65/14, la definizione dei parametri Planivolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle indicazioni generali fornite dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3". **Da quanto sopra premesso ne consegue che "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvato". I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto sono:**

1. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004;



2. per una piccola porzione, Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004 art.142 lett. g. Territori coperti da foreste e da boschi)

Questi vincoli sono verificabili attraverso il sito della Regione Toscana. La CTU ha graficamente sovrapposto il fotogrammetrico del comparto con le immagini recuperate nel sito.

Descrizione: di cui al punto **Fabbricato demolito fg.24 mapp.1855**

Il 14.07.1917 si costituiva a Torino la Società Italiana Esplosivi e Munizioni (SIEM), espressamente per la costruzione e l'esercizio di uno stabilimento per la fabbricazione della solenite, da edificarsi in località Pallerone nel comune di Aulla. Lo stabilimento avrebbe dovuto essere suddiviso in due gruppi di fabbricati:

1. laboratori e officine sussidiarie, all'interno dei quali non si trattavano materie esplosive,
2. reparti destinati alla fabbricazione dei prodotti esplosivi e della solenite.

Questo secondo gruppo avrebbe dovuto a sua volta essere diviso in tre sottogruppi distinti:

- a. fabbricati destinati alla lavorazione della nitroglicerina,
- b. edifici in cui preparare la nitrocellulosa,
- c. laboratori per la preparazione e la finitura della solenite.

Secondo le intenzioni degli imprenditori dovevano essere portate a termine dapprima le officine sussidiarie e quelle per la finitura e la preparazione della solenite e successivamente le altre officine per la produzione diretta della solenite stessa così da garantire allo stabilimento di funzionare autonomamente. In data 25.02.1918 la società Italiana Esplosivi e Munizioni presentava regolare denuncia di esercizio a fronte di una serie di abusi iniziati a spese degli abitanti di Pallerone già negli ultimi mesi del 1917. Probabilmente i tempi di esecuzione dei lavori furono rispettati perché già il 14.10.1918 la Prefettura di Massa Carrara concedeva, alla SIEM, la licenza per iniziare la lavorazione nei fabbricati edificati dallo stabilimento di Pallerone. Si affermava anche che si sarebbe autorizzato il funzionamento dell'altra parte dello stabilimento dopo una nuova perizia. Terminata la guerra iniziò un periodo di generale ristagno di ogni attività produttiva e la crisi si fece sentire in misura maggiore in tutte le industrie chimiche strettamente dipendenti dalle commesse statali. Lo stabilimento di Pallerone non subì tuttavia alcuna riconversione; rimase inattivo a livello produttivo ma continuò a funzionare come deposito di esplosivi. L'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale, nel 1940, diede sicuramente una nuova spinta a tutti gli stabilimenti impegnati nella fabbricazione di materiale bellico e, anche se con ritardo, fu deciso l'aumento della capacità produttiva degli esplosivi da lancio presso le ditte BPD, NOBEL, SGEM e SIRI.

Nell'ambito di questo programma si pensò di edificare, nello stabilimento di Pallerone, il reparto di nitrificazione, così da realizzare all'interno della fabbrica l'intero ciclo produttivo. Ma gli impianti non furono ultimati in tempo utile, dal momento che per tutta la durata del conflitto le gallette per la solenite continuarono a provenire dal vicino stabilimento di Baccada di proprietà della stessa società.

Nel 1955 fu decisa la ricostruzione dello stabilimento, dal momento che nel periodo bellico l'impianto era stato parzialmente distrutto. Sotto la direzione del Genio Militare la struttura fu nuovamente ideata come impianto per la fabbricazione della balistite, per quanto già durante la II Guerra Mondiale i vari eserciti avevano cercato di sostituirlo essendo un esplosivo che deteriorava in breve tempo le bocche da fuoco. Il bene fu poi acquisito tra i beni dello Stato a seguito di atto di permuta con altri beni della ditta proprietaria il 05.07.1956.

Nel 1966 i lavori di ricostruzione erano terminati e dal momento che lo stato non aveva interesse all'utilizzazione dello stabilimento, tutta l'area fu appaltata alla BPD (Società Bombini Parodi Dell'Ino) che vi impiantò la lavorazione manifatturiera delle polveri. Nel 1977 il Ministero della Difesa decise la smilitarizzazione dell'area che passò sotto competenza del demanio civile, con la clausola di affittarlo possibilmente a ditte operanti nel campo degli esplosivi. Nel 1985 fu rilevato dal consorzio OTO-SNIA-BPD con lo scopo di dare inizio alla lavorazione dei Missili guidati MILAN (Missile Infantry Leggere Antichiar) su progetto dell'Aerospatiale francese. La produzione era incentrata sull'assemblatura di razzi e la manifatturiera di cariche per obici.

L'opificio fu definitivamente chiuso nei primi anni '90 e dismesso come bene patrimoniale e rimase così esposto a quel processo di degrado e ad una serie di atti di vandalismo che hanno prodotto un pessimo stato di conservazione rilevabile tutt'oggi nei fabbricati non demoliti. Nel 1998 il Comune di Aulla ha fatto richiesta per acquisire la proprietà. Con Delibera n°18 del 26.02.1999 il Consiglio Comunale di Aulla ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del compendio immobiliare ex Militare di Pallerone e approvato poi con Delibera n°72 del 30.09.1999. Il progetto prevede la sistemazione dell'area in lotti trasformandola e qualificandola per ospitare attività industriali e artigianali. È stata fissata la quota di area da destinarsi a verde, a parcheggi e a superficie coperta. La prima fase, ad oggi anche l'unica parzialmente eseguita, ha comportato la demolizione di numerosi edifici, sebbene la planimetria catastale riporti ancora questi volumi, e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'obiettivo era quello di rendere l'area accessibile da un punto di vista funzionale e minimizzare l'impatto sul sistema

DOTT.SSA SARA MANNINI • INDECHERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-YO@UBERDOT.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

ambientale territoriale. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una serie di interventi volti alla realizzazione di:

1. viabilità principale e secondaria,
2. aree da destinare a parcheggio,
3. realizzazione di rete di drenaggio delle acque,
4. realizzazione di sede stradale completa di marciapiedi e spartitraffico,
5. impianto di dislocazione delle acque scolanti dai parcheggi,
6. rete di fognatura nera,
7. cabina idrica,
8. rete acqua ad uso potabile,
9. rete dell'acqua industriale (con presa da pozzo e serbatoio di riserva)
10. rete dell'acqua ad uso antincendio (con presa da pozzo e serbatoio di riserva)
11. rete elettrica e relative cabine MT/BT
12. rete di illuminazione
13. impianto di depurazione,

Il 09.06.2003 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana ha deliberato (prot.10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla):

"Art.1 Si autorizza, ai sensi dell'art.10 del citato DPR. 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Massa Carrara, Comune di Aulla, località Pallerone, segnato in Catasto al foglio n°24 part-879 per intero (attualmente identificata con i subb.1,2), part.880 per intero (attualmente identificata con il sub.2) e part.1506 in parte, il tutto come identificato e perimetrato in rosso nella planimetria catastale, prescrivendo quanto segue:

1. i progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sulle unità immobiliari, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara; ai sensi del D.Lgs. 490/99. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle norme tecniche di attuazione previste per il comparto A del Piano Particolareggiato allegato alla richiesta di alienazione.

2. Le unità immobiliari non dovranno essere destinate ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara.

3. Sia mantenuta o, su proposta del detentore e previo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, migliorata l'attuale fruizione pubblica dei beni.

4. Entro tre anni dovrà essere completata la deindustrializzazione dell'area comprensiva della relativa bonifica e dello smaltimento dei materiali tossici e nocivi presenti.

5. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del DPR. n.283/2000, la clausola risolutiva espressa ex art.1456 C.C. E la clausola penale ex art.1382 C.C. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso."

Il sito nel suo insieme essendo area industriale dismessa è potenzialmente inquinato, a tale scopo sono state condotte delle campagne di verifiche in diversi periodi. La prima a scopo conoscitivo è stata condotta mediante l'esecuzione di n°6 sondaggi distribuiti sull'area in modo da avere una valutazione generale delle problematiche ambientali. Sono stati prelevati campioni a varie quote di profondità per poter valutare eventuali fenomeni di inquinamento negli orizzonti più superficiali di terreno e la loro propagazione in senso verticale. È stata eseguita una ricerca anche mediante il prelievo di campioni su muratura in virtù delle lavorazioni eseguite all'interno dei fabbricati. Sono stati valutati i parametri relativi a Cromo tot., Nichel, Piombo, Zinco, Bario, Antimonio e Vanadio. Nella Determinazione n. DD/8662/2008 del 08.08.2008 della Provincia di Massa Carrara [REDACTED] DPGR 14/R del 25.02.2004 art.59 comma 2 - Esclusione del lotto a ex Polverificio militare di Pallerone (comune di Aulla) dal progetto di bonifica) viene ricostruita la storia relativa alle verifiche ambientali dell'intero sito:

"La [REDACTED] con nota A/R del 24.10.06, acquista al protocollo di questa Provincia al n°39852 del 26.10.06 ha comunicato di aver svolta, ai fini della riconversione industriale del sito, una campagna preliminare di indagini ambientali presso l'ex polverificio militare di Pallerone, nel Comune di Aulla, il cui esito ha mostrato una modesta contaminazione da nichel:

1. il Comune di Aulla con nota fax n°799 del 15.01.07 ha avviato il procedimento di cui all'art.242 del D.Lgs.152/06 e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 30/06, convocando una Conferenza dei Servizi svoltasi il 25.01.07;

2. la Conferenza dei Servizi, vista l'estensione del sito dell'ex polverificio militare, ha richiesto alla [REDACTED] di integrare le indagini svolte con ulteriori 14 sondaggi, prelievo di campioni di terreno e folla e la ricerca del parametro arsenico. I nuovi sondaggi richiesti sono stati indicati su apposita planimetria allegata al verbale della

DOTT.SSA SARA MANINI • INDECHERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E MAIL: FRASARA-1@GIBERO.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC: SARA.MANINI@UPARCHITETURALE.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



Conferenza escludendo l'area dell'ex Cincillò, posto da tempo sotto sequestro e oggetto di procedimento di bonifica separata;

3. le attività di investigazione hanno avuto inizio il 05/03/2007 come comunicato dalla [redacted] con nota del 09/02/2007 (na prot 4831 del 13/02/2007) e si sono svolte sotto supervisione dei tecnici del Dipartimento ARPAT di Massa Carrara;

4. durante le attività di controllo i tecnici di ARPAT hanno rilevato che nei pressi di una vecchia cisterna si è verificato uno sversamento sul terreno di gasolio ed hanno segnalato la presenza di diverse tipologie di rifiuti abbandonati all'interno dell'ex polverificio (nota ARPAT n°2189 del 15/05/07 acquisita al nostro protocollo al n°15787 del 16/05/07);

5. con nota prot. NT6918 del 29/05/07 questa Provincia ha richiesto alla [redacted] di integrare l'attività di investigazione con la mappatura, classificazione e avvio a smaltimento dei rifiuti segnalati da ARPAT nonché di approfondire le indagini e bonificare l'area interessata dallo sversamento di gasolio;

6. il 06/06/08 personale tecnico di questa Provincia e di ARPAT ha effettuato un sopralluogo congiunto presso l'ex polverificio militare dal cui esito sono state reiterate le richieste di intervento sull'allontanamento dei rifiuti e la messa in sicurezza dell'area interessata dallo sversamento di gasolio (verbale trasmesso ai soggetti interessati con nota n°33250 del 19/01/07);

7. la [redacted] ha inviato un rapporto finale sulle indagini e sulle attività di messa in sicurezza svolte (acquisto al protocollo al n°32480 del 12/10/07);

8. la Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Aulla, nella seduta del 20/11/07, ha preso atto delle operazioni svolte dalla [redacted] inoltre ha deliberato che per le aree prive di contaminazione sarà emessa apposita certificazione dalla Provincia di Massa Carrara (acquisite le analisi di validazione di ARPAT) con l'esclusione della zona interessata dallo sversamento di gasolio e per quelle aree per cui sono ancora in corso le analisi per la ricerca dell'amianto;

9. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti (nota n°5471 del 19/12/07 acquisita al nostro protocollo al n°39871 del 27/12/07) sospendendo però il parere in attesa di un chiarimento, richiesto al Ministero dell'Ambiente e all'Istituto Superiore di Sanità, sulla concentrazione di bario nel terreno, metallo non normato dal D. Lgs. 152/06;

10. [redacted] ha presentato una richiesta di suddivisione del sito dell'ex polverificio in cinque lotti richiedendo l'attestazione di non procedere a bonifica per quei lotti già investigati e non contaminati (acquisto al n°1450 di protocollo del 18/01/08). Ha precisato inoltre che per il parametro bario esiste il limite di concentrazione per terreni ad uso agricolo nell'allegato B del D.P.G.R. Toscana 14/r del 25/02/04 e che i valori riscontrati nei sondaggi effettuati sono inferiori a tale limite;

11. a seguito di nostra richiesta prot. 2538 del 30/01/08, ARPAT ha inviato il proprio parere sulla richiesta avanzata dalla [redacted] (fax n°12933 del 12/02/08 acquisito al protocollo di Settore al n°481 del 13/02/08);

12. il lotto D è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8538 del 18/02/08;

13. il lotto E è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8644 del 23/07/08;

14. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti nel lotto A (nota n°61263 del 16/07/08 acquisita al nostro protocollo al n°20878 del 21/07/08)

A seguito inoltre di quanto espresso da ARPAT con la nota n°61263 del 16/07/2008 ("considerata l'area molto circoscritta del ritrovamento e visto che nelle rimanenti aree dello scavo non è stata accertata la presenza di ulteriori materiali in fibrocemento, si è ritenuto opportuno sospendere le indagini e non procedere ad ulteriori sondaggi. Pertanto (...) il lotto A sopra citato non necessita di ulteriori interventi di bonifica e possa essere quindi rilasciato agli usi legittimi") la Provincia ha determinato:

A. di escludere il lotto A del sito ex polverificio militare di Pallerone dal progetto di bonifica restituendolo agli usi legittimi previsti dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

B. di restituire agli usi legittimi il lotto C solo dopo esito favorevole delle verifiche analitiche in corso al momento della determina e comunque solo a seguito di parere positivo da parte di ARPAT;

C. di prescrivere che qualora durante i lavori e l'effettuazione di scavi per la reindustrializzazione dell'ex polverificio militare "si rinvenissero materiali sospetti, rifiuti, evidenze affettive e visive di contaminazione dei terreni e/o della acque" dovrà esserne data immediata comunicazione a Provincia, Comune di Aulla, ARPAT, e ASL. Dovranno inoltre essere eseguiti accertamenti diretti al fine di definire con dettaglio l'estensione spaziale e aree della contaminazione con il corretto smaltimento dei rifiuti giacenti;

D. di incaricare ARPAT di Massa Carrara di effettuare i controlli di competenza.

Il sito in precedenza era stato suddiviso in 5 lotti come si evince anche dalla Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18/02/08 della Provincia di Massa Carrara:

1. LOTTO A: corrispondente all'area intorno ai fabbricati numerati in pianta come 95, 96 e 97 ("comprendente il sondaggio C12 dove è stato rinvenuto materiale contenente amianto alla profondità di 1,5 metri da piano di campagna");

2. LOTTO B: posto nella porzione nord-ovest dell'area dove sono ubicati i fabbricati 14 e 12 della planimetria

DOTTELLA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: SARA.MANNINI@UBIDED.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@UPARPEC.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

generale (da tempo sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria e oggetto di procedimento di bonifica a se stante").

3. LOTTO C: relativo all'area intorno agli edifici 18, 19 e 16 (l'area interessata dallo sversamento di gasolio presso la cisterna e l'impianto di pompaggio).

4. LOTTO D: una vasta area posta nella porzione sud-est del compendio (nel quale sono state completate le indagini compresa la bonifica da amianto sul suolo e sottosuolo).

5. LOTTO E: l'area a nord-est dell'intera superficie inclusa nel piano particolareggiato nel quale sono in corso di completamento le analisi per la ricerca di amianto.

Durante il sopralluogo eseguito in data 16.04.2018 sul posto era stato rinvenuto il cartello di Divieto di Accesso al compendio oggetto di esecuzione immobiliare per pericolo di dispersione fibre di amianto a seguito di Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 (Ordinanza alla [redacted] Con sede in Aulla via Nazionale 59, in qualità di proprietaria del compendio immobiliare ex Polverificio di Pallerone di provvedere:

1. entro e non oltre 5 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, al ripristino delle recinzioni ed alla completa chiusura della strada sterrata per impedire l'accesso sia a piedi che con veicoli al compendio.

2. entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, di procedere alla caratterizzazione delle lastre e, se confermato trattasi di manufatti in fibrocemento-amianto, valutazione dello stato di conservazione e, se necessario, rimozione e smaltimento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia, e quanto altro necessario per mettere in sicurezza i luoghi).

Ad oggi non risulta che sia stato eseguito alcun tipo di bonifica a seguito dell'Ordinanza emessa nel 2017.

Il mappale 1855 fa parte delle particelle coinvolte dai lavori (come part. 880) per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del compendio dell'ex Polverificio di Pallerone. I lavori eseguiti sono stati riferiti alla pratica P.d.C. N°57 del 27.09.2006 il cui inizio lavori è stato dato dall'allora Direttore dei Lavori, Arch. Tommaso Vanni, il 26.09.2007. La CTU ha visionato la documentazione relativa al Permesso di Costruire sopra indicato ed ha constatato che non riguarda un intervento da eseguire sul compendio ma bensì una variante stradale da realizzarsi poco distante dall'area dell'ex-polveriera. Non sono stati trovati altri documenti che riportino qualche riferimento a pratiche edilizie presentate relativamente a quest'area. Come ditta esecutrice delle opere fu nominata l'Impresa [redacted]

Il 18.10.2007 è stato dato l'inizio delle demolizioni che hanno portato all'attuale configurazione del compendio e alla demolizione di molti degli edifici che facevano parte dei laboratori e dei capannoni dello stabilimento. Sono stati mantenuti in essere solo i fabbricati protetti dal vincolo della Soprintendenza. I lavori sono stati sospesi, secondo i documenti trovati presso il Comune di Aulla ma firmati solo dalla Direzione Lavori e non protocollati dal Comune, una prima volta l'08.05.2008 e poi il 15.05.08, a cui, il 08.05.2009, hanno fatto seguito le dimissioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza. In tutte queste comunicazioni la pratica di riferimento è, erroneamente, la n°57 del 27.09.2006. Risulta che alcune delle opere di urbanizzazione siano state eseguite anche successivamente a tale data sotto le direttive di un'altro direttore dei lavori ma non sono stati trovati documenti a riguardo. Durante un ulteriore sopralluogo nell'agosto 2018 la CTU ha incontrato, sul posto, alcuni tecnici del Comune di Aulla. A inizio Settembre è stato dato l'avvio ad alcuni lavori che, ad oggi (fine Dicembre), hanno visto l'asfaltatura di altre due strade comunali e la pulitura delle aree limitrofe al cantiere.

Il mappale 1855 appartiene alla Zona A del Piano Particolareggiato ex-Polverificio di Pallerone. In precedenza su questa particella erano installati il Carbonile e le pompe e i serbatoi della nafta. Attualmente sul posto rimangono solo pochi resti della destinazione d'uso originaria:

- una tettoia supportata da un telaio in cemento armato
- i resti di mura che prima delimitavano l'area che accoglieva la cisterna
- una soletta che circoscrive l'area in cui avvenivano le attività lavorative e parte delle mura che la delimitavano.

Questi due ruderi sono inclusi nel LOTTO C secondo la Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18.02.08. I documenti ARPAT, messi a disposizione della CTU e, i più recenti, risalenti al 2009 (Prot. ARPAT n°42778 del 29.07.2009) riportano testualmente:

"A seguito della richiesta di campionamento di terreno da parte dell'Amministrazione Comunale di Aulla, ns. prot. 25856/01.11.02/6 del 31.03.09, al fine di verificare l'intervento di messa in sicurezza di emergenza adottato dalla Società in seguito ad uno sversamento di gasolio, in data 06.04.09 è stato eseguito un sopralluogo da parte di Tecnici di questa Agenzia effettuando un campionamento di terreno di fondo scavo nell'area interessata. Premesso che l'area interessata dall'intervento in oggetto ricade all'interno del lotto, nel quale oltre allo sversamento di olio combustibile nel terreno in prossimità dell'impianto di pompaggio, è ancora presente, all'interno dell'edificio n° 18, il vecchio impianto di riscaldamento in condizioni di completo abbandono con coibentazione di amianto delle condotte in pessimo stato di conservazione e quindi da bonificare. Considerato che in data 04.12.07 ns. prot. n. 5537/01.2302/1.3 del 21.12.07, la [redacted] ha trasmesso il piano di messa in sicurezza del sito ex-Polverificio di Pallerone in particolare Piano di smaltimento dei rifiuti soprassuolo ed intervento hot-spot presso la





vecchia cisterna edificio n.19", dal quale si evince che in data 16.10.07 sono stati smaltiti circa 45 q di terreno contaminato con il codice 170503 provenienti dall'area interessata dallo sversamento con allegata documentazione fotografica. Visto che le analisi di laboratorio del campione prelevato hanno evidenziato l'assenza di contaminazione del terreno rispetto ai parametri ricercati. Con la presente si ritiene che possa essere considerata ultimata l'opera di messa in sicurezza per quanto riguarda lo sversamento di olio combustibile senza la necessità di ulteriori interventi di bonifica, ma che rimangono ancora in essere tutti gli altri interventi prima di procedere allo svincolo di tutto il lotto C."

Sempre ARPAT il 06.07.2009 comunica che:

"In data 10.05.07 quest'Agenzia ha effettuato il prelievo di un campione di acqua di falda dal piezometro "C15" realizzata in prossimità dell'area interessata dallo sversamento accidentale di gasolio

I risultati analitici non hanno evidenziato alcuna contaminazione in atto per i parametri ricercati come da certificato allegato.

Pertanto, per quanto riguarda la falda, non sono necessari ulteriori accertamenti mentre resterebbe da verificare il problema bario presente sul suolo e lo stato di Conservazione dell'edificio 18 come già comunicato con nostra precedente nota."

A questa comunicazione fa seguito in data 21.07.2009 con prot. n.2279 amb del 25.07.09 un ultimo documento della Provincia di Massa Carrara:

"Si prende atto delle analisi delle acque di falda effettuate da ARPAT nel piezometro denominato C15 e dell'assenza di contaminazione riscontrata (comunicazione ARPAT prot. 52716 del 06.07.09 qui pervenuta il 09.07.09 ed acquisita al protocollo al n°21188 del 11.07.09). Per quanto riguarda le problematiche connesse con la presenza del bario (metallo non normato dal D. Lgs 152/06) si ricorda che esse sono state superate con la nota ARPAT n.12933 del 12.02.08 con la quale si è potuta procedere a svincolare i lotti A, D ed E. Per quanto riguarda lo svincolo del lotto C, esso non potrà avvenire fintanto che non saranno attivate le procedure di bonifica per l'edificio numero 18, come già comunicato nella nostra precedente nota prot.18592 del 19.06.09."

La CTU non ha trovato altri documenti che possano testimoniare un proseguo delle opere di bonifica di questo sito. Si precisa che l'edificio 19 fa parte del mapp.1855, mentre l'edificio 18 è la ciminiera, si allega uno stralcio riportante i numeri attribuiti ai vari edifici non demoliti. L'area delimitata nei grafici e indicata come lotto C è di circa 6000 mq. Il problema amianto si ritiene sia principalmente riferito ai fabbricati appartenenti al mappale 1506 ma quest'area rimane attualmente inclusa e coinvolta in questo processo di bonifica. Si ribadisce che non è chiaro il tipo di intervento di bonifica che dovrà essere eseguito sull'area, ovvero secondo l'ultima comunicazione della Provincia di Massa Carrara sembra di capire che il problema bario non sia più incluso nel processo di bonifica sebbene nessuna risposta di ARPAT abbia confermato questa interpretazione. Rimangono quindi incerte le modalità richieste dall'Ente che dovrà poi procedere per lo svincolo dei terreni e dei fabbricati.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: I lavori di edificazione del ex-Polverificio hanno avuto inizio nel febbraio del 1918 e lo stabilimento era già in parte attivo ad ottobre 2018

L'edificio è stato ristrutturato nel: La CTU ha trovato informazioni relative ad una ristrutturazione dell'intero complesso di fabbricati tra il 1955 e 1966. L'impianto è stato mantenuto in attività, anche dopo la smilitarizzazione avvenuta nel 1977, fino ai primi anni '90.

L'unità immobiliare non ha numero civico e attualmente rimangono in essere solo alcuni ruderi della costruzione originaria.

Stato di manutenzione generale: pessimo

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei fabbricati è stata definita in base ai documenti depositati presso il Comune di Aulla. Gran parte di tali documenti non sono né firmati da coloro che li hanno redatti né timbrati dal Comune di Aulla. La CTU infatti non ha eseguito un rilievo puntuale poiché la condizione imposta dall'Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 relativa allo stato di inquinamento del compendio ha determinato una permanenza quanto più breve possibile durante i sopralluoghi. L'estensione dei mappali è stata stabilita in base alle visure catastali. Il valore attribuito a mq è stato determinato in base alla stima OMI relativa a fabbricati a destinazione d'uso terziaria che va da € 770,00 a €



1150,00 ne deriva che il valore medio è pari a € 960,00. Considerando però lo stato di particolare degrado in cui si trovano tutti i fabbricati non demoliti e il tipo di intervento massiccio di ristrutturazione (circa €/mq 700,00) che dovrà essere intrapreso, la carenza delle opere di urbanizzazione e l'ubicazione del sito, si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari ad € 200,00 per i fabbricati. Come da prassi consolidata ai terreni di pertinenza degli edifici verrà attribuito un valore pari al 10% di quello stimato per l'edificata. Tale prezzo unitario si ritiene congruo anche per i terreni sui quali attualmente non sono presenti immobili ma che sono inseriti all'interno della pianificazione relativa al Piano Particolareggiato ex- Polverificio di Pallerone. Si reputa invece di dover ridurre il valore a mq attribuito al mappale 1677, 1683 e 1682 in considerazione della estensione, della configurazione, della morfologia e della mancanza di pianificazione relativamente a queste aree che quindi sono assimilabili a terreni agricoli senza potenzialità edificatoria. Si ritiene congruo considerare un valore di 1,53 €/mq (Valori Agricoli medi della cittadina di Aulla anno 2015, tipologia bosco misto) relativamente al mapp. 1677 vista la dimensione del mappale e la mancanza di viabilità mentre alle particelle 1683 e 1682 si ritiene di dover incrementare questo valore vista la diversa accessibilità al terreno (€/mq 5).

Vista l'attuale impossibilità di stimare l'azione di bonifica da dover eseguire al fine di poter svincolare il mappale 1855 ricadente all'interno del Lotto C, questo mappale si considera inestimabile.

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Adiacenze SS. n°63

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ---

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Base militare "Marimuni" di Pallerone (Aulla);
- Ufficio tecnico di Comune di Aulla;
- 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 edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 770,00 €/mq di ad un massimo di 1150,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: La CTU ha richiesto informazioni, relativamente all'area a cui appartengono i beni eseguiti, anche ad ARPAT, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, Esercito Italiano base di Firenze.

## Lotto: 013 - Fabbricato fg.24 mapp.1728 e part. 1856

## La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

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 Aulla, Catasto, Conservatoria, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, ARPAT).

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

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 corpa: Fabbricato fg.24 mapp.1728 sub.1 con 1856.

sito in Aulla (MS) CAP. 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

## Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Aulla,

- foglio 24,
- particella 1728,
- subalterno 1,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interna ---,
- piano ---,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---

## Derivante da:

1. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072447, MS0072446 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.19975.1/2015, 19974.1/2015)
2. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n. MS0072258, MS0072270 in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n.19926.1/2015, 19936.1/2015)
3. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n.2922.1/2006)
4. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.8070.1/2003)
5. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n.151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
7. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)



8. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n.5860.1/1995)  
 9. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Millesimi di proprietà di parti comuni: —

Confini: Il bene identificato a mapp.1728 confina a nord-nord-ovest con la part.1678, a est-nord-est con il mapp.1857, a sud-sud-est e a ovest-sud-ovest con la part.1856

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Aulla,

- foglio 24,
- particella 1856,
- subalterno —,
- scheda catastale —,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala —,
- interna —,
- piano —,
- comune Aulla,
- categoria Area Urbana,
- classe —,
- consistenza 716 mq,
- superficie —,
- rendita € —

#### Derivante da:

1. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072447, MS0072446 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.19975.1/2015, 19974.1/2015)
2. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n. MS0072258, MS0072270 in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n.19926.1/2015, 19936.1/2015)
3. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n.2922.1/2006)
4. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.8070.1/2003)
5. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n.151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
7. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
8. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n.5860.1/1995)
9. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Millesimi di proprietà di parti comuni: —

Confini: Il bene identificato a mapp.1856 confina a nord-nord-ovest con la part.1678 e 1728, a est-nord-est con il mapp.1858, a sud-sud-est e sud-ovest con la part.1678, a ovest-sud-ovest con il mapp.1855.

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

I beni appartengono interamente alla Società Pallerone 2000 SRL.

## 2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Aulla a meno di un kilometro dalla località di Pallerone e a circa 2,5 Km da Aulla. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitata a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Fian dei Monti. La zona, raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
 E-MAIL: PRA.SARA-1@UBIDED.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UPARPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



proseguendo raggiunge la località di Pallerone, è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220000 mq. All'interno del comparto vi è una viabilità principale che parte dalla strada statale e penetra all'interno dell'area e si configura come la spina dorsale del complesso di capannoni artigianali che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. A Settembre 2018 sono ripresi i lavori da parte del Comune di Aulla; sono state asfaltate (alla data di fine Dicembre 2018) due strade laterali che partono da questa viabilità e penetrano nella porzione di compendio dove sono collocati i fabbricati non demoliti e da recuperare. Con inizio lavori nel 2008 sono state eseguite numerose demolizioni di fabbricati facenti parte dell'ex polverificio militare. La planimetria catastale, non aggiornata, riporta ancora l'ubicazione degli edifici abbattuti. Il progetto del comparto prevede la sua trasformazione e riqualificazione al fine di ospitare attività industriali e artigianali. Attualmente le opere intraprese, principalmente all'interno delle aree di proprietà del Comune di Aulla, riguardano opere di urbanizzazione primaria. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU però è emerso che per quanto è stato possibile verificare, gran parte dell'intervento, ha visto la realizzazione solo delle predisposizioni relative agli impianti di fognatura, elettrici e idrici. Inoltre la scarsa manutenzione, dovuta all'abbandono dell'area avvenuto negli ultimi anni, ha comportato il deterioramento anche degli elementi degli interventi già eseguiti come: pavimentazioni autobloccanti, parcheggi, illuminazione pubblica, spartitraffico, etc. I lavori eseguiti negli ultimi mesi, hanno previsto anche una generale pulizia dell'area in prossimità dei fabbricati esistenti. Il traffico veicolare non è particolarmente intenso ed è limitato ai mezzi, prevalentemente pesanti, diretti o in uscita dai capannoni che sono attivi nella zona. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la frazione di Pallerone ospita un ufficio postale, una chiesa, alcune piccole attività commerciali, di ristorazione e bar. Nella vicina Aulla è possibile trovare anche scuole elementari, medie e superiori. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito a inizio mese di Settembre la CTU ha riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che dovrebbero comportare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zona:** periferica campagna

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non offre alcun servizio.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non offre alcun servizio. Sono stati realizzati alcuni lavori relativi ad opere di urbanizzazione ma, da quanto verificato dalla CTU, si tratta in gran parte di predisposizioni. È stata realizzata l'illuminazione della viabilità comunale che attraversa l'area a cui appartengono tutti i lotti eseguiti. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito dalla sottoscritta ad inizio del mese di Settembre è stato riscontrato che il Comune di Aulla a nuovamente dato inizio ai lavori che, a fine Dicembre, hanno visto la realizzazione di asfaltatura di due strade di penetrazione nella porzione di compendio dove sono ubicati i fabbricati non demoliti e da recuperare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** L'area ex militare Polveriera di Pallerone è ubicata nelle immediate vicinanze della località di Pallerone (meno di un kilometro) e a circa 2,5 km da Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Lunigiana offre la possibilità di conoscere diversi paesaggi: fiumi, laghi, boschi e monti arricchiscono e rendono suggestivi i paesaggi lunigianesi.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni. Sono numerosi gli itinerari che consentono di scoprire castelli, borghi medioevali e pievi. La vicina frazione di Pallerone, ad esempio, è un borgo medioevale che conserva ancora tracce quattrocentesche come la porta che introduce al Verdento. Anche la cappella Malaspina si è salvata; oggi è chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine era intitolata a San Tommaso di Canterbury ed è decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (Aulla, Frivizzano, Gorasco, Equi Terme, Passo Carpinelli) a circa 100 mt di distanza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libera

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 urbanistica:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Annotazione a ipoteca Rp.3551 RG.15484**

A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 18/03/2011 al nn. 2346/1879; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 07/04/2011 al nn. 2980/404.

La Sez. D riporta: *"In deroga al citato contratto le parti convengono di riposizionare l'operazione di mutuo in un ulteriore periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi, a decorrere dal giorno 19 (diciannove) Dicembre 2011 (duemiladiciannove). Pertanto gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria mediante ulteriori n°4 (quattro) rate trimestrali di cui la prima scadente il giorno 19(diciannove) marzo 2012 (duemiladodici) e l'ultima il giorno 19 (diciannove) Dicembre 2019 (duemiladiciannove). Le parti convengono che il tasso di interesse da applicare alle quote mutuo nel periodo di ammortamento sarà variabile. In particolare il tasso di interesse sarà pari a : tasso nominale annuo "EURIBOR" (Euro Interbank Offered Rate) a 3 (tre) mesi media percentuale mese precedente & media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa centrale, dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR - EURIBOR Panel Steering Committee, pubblicato di norma su "Il Sole 24 ore" nella colonna 365 (trecentosessantacinque), (il cui valore è attualmente pari al 1,1090% (uno virgola millenovanta per cento), aumentato di una quota fissa pari a punti -2,7500% (due virgola settemilacinquecento per cento). Il tasso EURIBOR viene aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il LIBOR 3 (tre) mesi, riferito all'euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione di quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Gli importi dovuti a titolo di interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni e di un mese di 30 (trenta) giorni (360/360). In mancanza di tutti i dati si utilizzerà il tasso applicato nel mese precedente. La Banca si riserva la facoltà, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2847 e seguenti C.C., di richiedere la rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza dei venti anni dalla data della prima iscrizione. Le spese necessarie saranno a carico della parte mutuataria, eredi o aventi causa. La parte mutuataria dà atto che le modifiche di cui sopra non importano ad alcun titolo novazione del rapporto ai sensi dell'articolo 1231 C.C. oltre che per espressa volontà delle parti, inoltre le parti stesse confermano, per quanto occorrer possa, ai sensi dell'art.1232 C.C. l'ipoteca come in premessa."*

**Convenzione Edilizio**

A rogito di Notaio Luigi Consoli in data 22/04/2002 al nn. 8457; Iscritta/trascritta a Massa Carrara in data 26/11/2003 al nn. 12098/8312

La Sez. D riporta: *"La [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [redacted] è tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti/eventuale differenza sarà sostenuta dalla [redacted] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di*



urbanizzazione potrà avvenire anche per strati funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scampato degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto: una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà il lotto di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla società [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

#### Convenzione Edilizia (Integrazione)

A rogito di Notario Luigi Corsoli in data 03/11/2003 al nn. 10422; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 al nn. 12099/8313.

La Sez. D riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rog. Numero 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

## 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 di Lucca Pisa Livorno Spa; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5200000,00; Importo capitale: € 2600000,00; A rogito di Domini Giovanni Francesco Maria in data 19/12/2007 al nn. 27806/4514; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/12/2007 al nn. 15484/3551.

**Note:** La Sez. D riporta la descrizione delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. Si allega Nota di Iscrizione.

**Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 99.840,00; A rogito di Tribunale della Spezia in data 25/01/2010 ai nn. 61/2010; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/03/2010 ai nn. 2299/414

**Note:** La Sez. D riporta: "La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal tribunale della Spezia in data 25 Gennaio 2010. L'importo indicato nel quadro "A" comprensivo di capitale, spese di recupero, interessi nella misura prevista dall'art.5 D.Lgs.231/2002, come da decreto dell'Illmo Giudice adito. Il richiedente dichiara di aver controllato i dati anagrafici dei soggetti e di manlevare il Conservatore da qualsivoglia responsabilità in merito."

**Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 20.000,00; A rogito di Tribunale di Arezzo Sez. disaccata di Monteverchi in data 28/02/2011 ai nn. 81; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 06/07/2012 ai nn. 5593/662

## 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Fallimento della [REDACTED] Derivante da: — | A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 29/06/2017 ai nn. 1923 Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/07/2017 ai nn. 6647/4771.

La Sez. D riporta: "Quadro A: il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 415.397,64 oltre accessori. Quadro C: il Curatore, Dott. Marco Sacconi, del fallimento della [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Elena Ricci Armani, elegge domicilio in Pontremoli presso lo studio dell'Avv. Roberto Magnavacca in via Pirandello n°22."

## 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 4.2.4 Aggiornamento della documentazione (catastale in atti)

**Annotazione a Ipoteca RP.3551 RG.14584** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A rogito di Notaio Garzia Giorgio in data 07/08/2009 ai nn. 143490/10002; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 31/08/2009 ai nn. 8998/1288.

La Sez. D riporta: "Gli immobili di cui al quadro B della presente nota erano già censiti al N.C.T. di Aulla - foglio di mappa 24, mappali 1778 mq 8126 ente urbano e 1779 ente urbano mq 7.555; 1780 mq 40 e 1781 mq 160; 1775 ente urbano mq 10027."

**Annotazione ad Ipoteca RP.3551 RG.15484** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A rogito di Notaio Steidl Francesco in data 18/11/2015 ai nn. 72892/21559; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/12/2015 ai nn. 10141/1351.

La Sez. D riporta: "Premesso

- che con atto di costituzione di pegno del 19 Dicembre 2007 n°8163, la [REDACTED] SPA, con sede in liquidazione con sede a Pontassieve, viale Hanoi n°16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] costituita in pegno a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno di Lodi, individuata in Banca Alotti SPA, per l'incarico di gestione n° BY00853320 del patrimonio mobiliare di sua proprietà conferita lo stesso giorno e denominato "GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320 di euro 600.000,00" - parzialmente vincolato in data 22 Settembre 2009 per l'importo di 200.000,00 - a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal mutuo fondiario di 2600.000,00 contratto dalla [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di Fucecchio del 19 Dicembre 2007, REP.27806;
- che a garanzia della restituzione del capitale mutuatario e degli accessori, veniva iscritta ipoteca volontaria all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio





Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., per il valore di 5.200.000,00;

- che a seguito del mancato pagamento di alcune rate trimestrali scadute, in data 17 Gennaio 2013 il Banco Popolare Società Cooperativa (che nelle more aveva incorporato la mutante Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno SPA) dichiarava risolto il contratto di mutuo;
- che il Tribunale di Firenze con sentenza n°128/13 del 17 maggio 2013 (n°124/13 RF) dichiarava il fallimento di [REDACTED];
- che con istanza ex art.53 LF, presentata il 28 Ottobre 2013 al Giudice Delegato del fallimento della [REDACTED] il Banco Popolare Società Cooperativa chiedeva l'autorizzazione a realizzare i crediti costituiti in pegno, chiedendo altresì di fissare i tempi e le modalità della vendita secondo quanto previsto all'art.107 LF;
- che il Giudice Delegato al fallimento [REDACTED] Dott.ssa Isabella Mariani con provvedimento del 14.07.2014, depositato in cancelleria il 15.07.2014, che si allega al presente atto sotto la lettera "A":
  1. Autorizzava il Banco Popolare, ai sensi dell'art.53, secondo comma, LF., a vendere i diritti di credito o di restituzione conferiti nella gestione patrimoniale oggetto di pegno, delegando la stessa Banca al compimento delle operazioni di vendita, autorizzandola altresì a trattenere il prezzo ricavato dalla vendita a parziale estinzione del credito garantito;
  2. Subordinava le predette autorizzazioni al rilascio da parte del Banco Popolare di una Dichiarazione di consenso, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, alla surrogazione del fallimento nei propri diritti ed in particolare nell'ipoteca volontaria iscritta all'agenzia del territorio di Massa Carrara il 28.12.2007 n°3551 Reg.Part., ai sensi dell'art. 1203, n.3 Cod. Civ., in proporzione nei limiti dell'importo realizzato;
- che con il presente atto il Banco Popolare Società Cooperativa intende dare esecuzione al richiamato provvedimento del Giudice Delegato. Tutto ciò premesso il Banco Popolare Società Cooperativa ha dichiarato
  1. di avere ricavato dalla vendita del patrimonio mobiliare conferito nella gestione patrimoniale GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320, costituita in pegno con atto del 19 Dicembre 2007, l'importo di 414.712,49, come da certificazione che esibisce e che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";
  3. di essere stato autorizzato, in virtù del provvedimento del G.D. citato nella premessa, a trattenere la somma di 414.712,49 realizzata dalla predetta vendita, a parziale estinzione del proprio maggior reddito nei confronti della [REDACTED] di cui dal mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francesco Donnini di 2600.000,00 in linea capitale, stipulato il 19 Dicembre 2007, Rep. 27806, racc.4514;
  4. di trattenere il medesimo importo di 414.712,49 a tacitazione del proprio diritto di pegno sopra precisato;
  5. di surrogare il fallimento della [REDACTED] con socio unico in liquidazione, con sede a Pontassieve, viale Hanoi n°16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] in persona del curatore Dott. Marco Sacconi, ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ., nei limiti, nelle azioni e nell'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., in proporzione e nei limiti dell'importo realizzato, autorizzando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari ad effettuare l'annotazione di surroga a margine della suddetta iscrizione ed esonerandola da qualsiasi responsabilità al riguardo."

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-1@GUBERD.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC SARA.MANINI@INGPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F

Millesimi di proprietà: —  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: —  
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
 Indice di prestazione energetica: —  
 Note Indice di prestazione energetica: —  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---  
 Avvertenze ulteriori: —

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno **proprietario/ ante ventennio** fino al 07/02/2003

**Titolare/Proprietario:** Comune di Aulla, CF. 81003750452, con sede ad Aulla dal 07/02/2003 al 03/11/2003  
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno, in data 07/02/2003, ai nn 36; trascritto a Massa Carrara, in data 16/04/2003, ai nn. 4178/3002.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ CF ██████████ con sede ad Aulla dal 03/11/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notai Consoli Lucio, in data 03/11/2003, ai nn. 10422; trascritto a Massa Carrara, in data 26/11/2003, ai nn. 12099/8313.

**Note:** La Sez. D riporta: "La ██████████ eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con Delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. ██████████ e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla ██████████. Che trasferita tale maggior costo agli assegnatori in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo articolo 6 (sei). La ██████████ si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo, il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al Docup 200/2006. In tale caso, la ██████████ SRI" per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non provocare squilibri di mercato: alla scomputa degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguita a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La ██████████ cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo 7 (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese cessionarie faranno realizzare alla ██████████ in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forma del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della ██████████. Relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."



## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Note:** La CTU ha visionato la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistico (Edilizia Privata) in essa erano incluse alcune lettere relative alla comunicazione:

- di inizio lavori,
- del nominativo del Direttore dei Lavori,
- del nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori,
- delle dimissioni del DL e del CSE.

In esse si fa sempre esplicito riferimento al Permesso di Costruire n°57 del 27 settembre 2006 (erroneamente nella lettera di dimissioni viene indicato l'anno 2008, ma da una verifica eseguita non esiste un PdC n°57 del 27.09.2008) e all' "esecuzione dei lavori di urbanizzazione compendio noto come ex-Poliverificio" loc. Pallerone via Turati comune di Aulla (MS) distinto al catasto al fg 24 Mapp. 879-1679-1682-1683-880-1728-1729-1677-1730-1731-1606". L'inizio lavori è stato datato per il 18.10.2007 indicando schematicamente le opere previste ovvero: "demolizione selettiva delle strutture metalliche ed avvio a smaltimento, demolizione selettiva degli infissi in legno degli edifici ed avvio a smaltimento e demolizione delle strutture civili soprassuolo". La CTU ha quindi fatto richiesta di accesso agli atti in data 03.08.2018. In data 03.09.2018 è stato possibile visionare la pratica che però è risultata essere relativa ad un'altro intervento (una variante stradale da eseguirsi a poca distanza dal compendio della ██████████). Non avendo, nella documentazione visionata, rintracciato nessun altro riferimento a Permessi di Costruire o qualsivoglia pratica che potesse offrire un appiglio per un'ulteriore ricerca la CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda nello specifico il fabbricato costituente il lotto 1 si ritiene però che non siano stati eseguiti interventi su di esso ma non è possibile, alla stato delle attuali conoscenze della CTU, affermare la conformità alla pratica edilizia che si ritiene sia stata presentata al momento dell'esecuzione delle numerose demolizioni eseguite nel compendio.

## 7.1 Conformità edilizia:

**Note generali sulla conformità:** La CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla il 23/04/2018 facendo formale richiesta di tutta la documentazione relativa all'ex-Poliverificio di Pallerone ma sono stati recuperati solo parte dei documenti (come si evince dalla risposta ricevuta in data 23/05/2018). In quella sede non erano presenti né le tavole grafiche né le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. Le ricerche della CTU sono proseguite facendo richiesta presso l'Ufficio Lavori Pubblici della Provincia di Massa Carrara. Dopo un incontro con i tecnici della Provincia la CTU ha ricevuto via mail, il 22/06/2018, una comunicazione ufficiale che la informava che "presso la scrivente Amministrazione non è disponibile alcun documento, atteso che gli atti presumibilmente riferibili alla richiesta di accesso formulata sono stati acquisiti con Verbale delle operazioni e delle attività di PG svolte dal NOE Carabinieri di Firenze e Nucleo Investigativo di Massa in data 20.10.2016 presso la sede della Provincia di Massa-Carrara, come da citato verbale agli atti della Provincia". A seguito di questa comunicazione la CTU ha richiesto, in data 19/06/2018, presso la Procura di Massa Carrara di poter visionare i documenti prelevati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Massa Carrara. In data 09/07/2018 la sottoscritta ha visionato e fotocopiato la documentazione richiesta comprendente:

- Deliberazione C.C. N°94 del 29.12.2001
- Deliberazione C.C. N°18 del 26.02.1999
- Relazione Piano Particolareggiato Area D Produttiva Ex Militare
- Piano particellare di esproprio e perizia di stima del 01.07.1998
- Tavola 1, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Inquadramento Urbanistico territoriale;
- Tavola 2, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Piano quotato e rilievo;
- Tavola 3, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planimetria generale e superfici;
- Tavola 4, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planivolumetria.

Nel proseguo delle operazioni peritali la CTU ha verificato gli atti relativi alla Convenzione Edilizia e registrati alla Conservatoria di Massa Carrara e ha potuto verificare che la Tav.3 allegata al titolo è differente rispetto a

DOT.TESA SARA MANFIRI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-15@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANFIRI@PROPEC.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



quella recuperata presso la Procura. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Palerone è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26.02.1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29.12.2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questo è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Il nuovo Piano prevede "una diminuzione degli insediamenti rispetto alle previsioni originarie derivanti da una rivalutazione sulla base delle indicazioni della Soprintendenza di Pisa per mantenere dove è possibile la tipologia edilizia produttiva di inizio secolo ancora in buono stato". Allegata alla Delibera n°94 è stato trovato un elenco di 8 articoli che forniscono alcune sintomatiche indicazioni relativamente alle possibilità edificatorie degli isolati. Si ritiene che il documento recuperato sia solo una bozza, poiché allegato all'atto della Convenzione Edilizia è presente la tavola 3 "Planimetria generale e superfici" in cui oltre alla restituzione grafica complessiva dell'intero comparto è riportato anche lo schema in cui sono state indicate le superfici, le altezze massime e le distanze dai confini. Si riporta testualmente quanto allegato alla delibera n°94, ricordando però di procedere a opportuna verifica presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla dove, nonostante le ricerche eseguite, la CTU, non ha trovato la documentazione completa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto. Nella documentazione recuperata si prevede che:

1. siano ammesse le attività produttive, industriali, artigianali, di servizio all'impresa, di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio;
  2. siano consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché direttamente o funzionalmente collegate alle attività dell'inserimento;
  3. che le industrie insalubri comprese nella prima classe dell'art. 216 del T.U. Legge Sanitaria 27.07.1934 n°1265 siano consentite a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti più idonei per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro ed evitare la dispersione nell'ambiente degli agenti inquinanti;
  4. siano ammessi locali di residenza del custode per una superficie utile netta non superiore ai 95 mq.
- L'unità di intervento territoriale in cui si articola il piano è il Comparto. L'isolato rappresenta una unità funzionale del comparto; il comparto è suddiviso in isolati indicati nella planimetria con le lettere A, B, C.  
Il bene esecutato appartiene all'isolato A.

#### "Isolato A"

Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, con possibilità di realizzare nuova volumetria a recupero di quella demolita, da realizzarsi nelle aree indicate in planimetria, con altezza, tipologia e dimensioni planimetriche simili al fabbricato esistente prospiciente. Negli interventi sono ammessi opere di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso che ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, sono ammessi inoltre anche interventi di Ristrutturazione edilizia con modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna senza alterarne i volumi. I progetti esecutivi degli interventi relativi ai singoli fabbricati di questo isolato devono essere sottoposti al parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni A.A.A.S.

Hmax = edifici esistenti

Superficie coperta nuovo edificato = mq (non viene riportato alcun valore)

#### TABELLA

ISOLATO	LOTTO	SUP. mq	SUP. COPERTA mq	Hmax (ml)	Distanza confini e filo strade
A	-	18735	2461	Recupero edifici esistenti	
			1500	Nuova edificazione recupero demolito	

## 7.2 Conformità urbanistica:

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della LR n°1/2005 e s.m. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009.
Zona omogenea:	I mappali ricadono in D NI - Aree produttive di nuovo impianti ATTUATE.
Norme tecniche di attuazione:	La normativa relativa alla zona è prevista all'art. 7.3 E 8.8 delle Norme di Attuazione.
Immobile soggetto a convenzione:	Sì
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia e successiva integrazione.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia stipulata in data 22.04.2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003.
Obblighi derivanti:	La Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [redacted] e tenuta, ai sensi della legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [redacted] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatori in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sal. La [redacted] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DDCUP 2000/2006. In tale caso, la [redacted] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: FRA.SARA.YO@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F



	<p>sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, di edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG. 12099 RP 8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Palerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."</p>
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

**Note generali sulla conformità:** Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planivolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottato in data 14/12/1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Dex. M" PRODUTTIVE EX MILITARI. La variante al P.S. approvata



con delibera di C.C. n°52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R. n°65/14, la definizione dei parametri Planivolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle indicazioni generali fornite dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3°. Da quanto sopra premesso ne consegue che "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata". I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto è:

1. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004.

Questi vincoli sono verificabili attraverso il sito della Regione Toscana. La CTU ha graficamente sovrapposto il fotogrammetrico del comparto con le immagini recuperate nel sito.

Descrizione: di cui al punto **Fabbricato fg.24 mapp.1728 sub.1 e part.1856**

Il 14.07.1917 si costituiva a Torino la Società Italiana Esplosivi e Munizioni (S.I.E.M), espressamente per la costruzione e l'esercizio di uno stabilimento per la fabbricazione della solenite, da edificarsi in località Pallerone nel comune di Aulla. Lo stabilimento avrebbe dovuto essere suddiviso in due gruppi di fabbricati:

1. laboratori e officine sussidiarie, all'interno dei quali non si trattavano materie esplodenti,

2. reparti destinati alla fabbricazione dei prodotti esplosivi e della solenite.

Questo secondo gruppo avrebbe dovuto a sua volta essere diviso in tre sottogruppi distinti:

a. fabbricati destinati alla lavorazione della nitroglicerina,

b. edifici in cui preparare la nitrocellulosa,

c. laboratori per la preparazione e la finitura della solenite.

Secondo le intenzioni degli imprenditori dovevano essere portate a termine dapprima le officine sussidiarie e quelle per la finitura e la preparazione della solenite e successivamente le altre officine per la produzione diretta della solenite stessa così da garantire allo stabilimento di funzionare autonomamente. In data 25.02.1918 la società Italiano Esplosivi e Munizioni presentava regolare denuncia di esercizio a fronte di una serie di abusi iniziati a spese degli abitanti di Pallerone già negli ultimi mesi del 1917. Probabilmente i tempi di esecuzione dei lavori furono rispettati perché già il 14.10.1918 la Prefettura di Massa Carrara concedeva, alla SEM, la licenza per iniziare la lavorazione nei fabbricati edificati dallo stabilimento di Pallerone. Si affermava anche che si sarebbe autorizzato il funzionamento dell'altra parte dello stabilimento dopo una nuova perizia. Terminata la guerra iniziò un periodo di generale ristagno di ogni attività produttiva e la crisi si fece sentire in misura maggiore in tutte le industrie chimiche strettamente dipendenti dalle commesse statali. Lo stabilimento di Pallerone non subì tuttavia alcuna riconversione; rimase inattivo a livello produttivo ma continuò a funzionare come deposito di esplosivi. L'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale, nel 1940, diede sicuramente una nuova spinta a tutti gli stabilimenti impegnati nella fabbricazione di materiale bellico e, anche se con ritardo, fu deciso l'aumento della capacità produttiva degli esplosivi da lancia presso le ditte BPD, NOBEL, SGEM e SIRI.

Nell'ambito di questo programma si pensò di edificare, nello stabilimento di Pallerone, il reparto di nitrificazione, così da realizzare all'interno della fabbrica l'intero ciclo produttivo. Ma gli impianti non furono ultimati in tempo utile, dal momento che per tutta la durata del conflitto le gallette per la solenite continuarono a provenire dal vicino stabilimento di Boceda di proprietà della stessa società.

Nel 1955 fu decisa la ricostruzione dello stabilimento, dal momento che nel periodo bellico l'impianto era stato parzialmente distrutto. Sotto la direzione del Genio Militare la struttura fu nuovamente ideata come impianto per la fabbricazione della balistite, per quanto già durante la II Guerra Mondiale i vari eserciti avevano cercato di sostituirlo essendo un esplosivo che deteriorava in breve tempo le bocche da fuoco. Il bene fu poi acquisito tra i beni dello Stato a seguito di atto di permuta con altri beni della ditta proprietaria il 05.07.1956.

Nel 1966 i lavori di ricostruzione erano terminati e dal momento che lo stato non aveva interesse all'utilizzazione dello stabilimento, tutta l'area fu appaltata alla BPD (Società Bombrini Parodi Deifino) che vi impiantò la lavorazione manifatturiera delle polveri. Nel 1977 il Ministero della Difesa decise la smilitarizzazione dell'area che passò sotto competenza del demanio civile, con la clausola di affittarlo possibilmente a ditte operanti nel campo degli esplosivi. Nel 1985 fu rilevato dal consorzio OTO-SNIA-BPD con lo scopo di dare inizio alla lavorazione dei Missili guidati MILAN (Missile Infanterie Leggere Antichiari) su progetto dell'Aerospaziale francese. La produzione era incentrata sull'assemblatura di razzi e la manifatturiera di cariche per obici.

L'opificio fu definitivamente chiuso nei primi anni '90 e dismesso come bene patrimoniale e rimase così esposto a quel processo di degrado e ad una serie di atti di vandalismo che hanno prodotto un pessimo stato di conservazione rilevabile tutt'oggi nei fabbricati non demoliti. Nel 1998 il Comune di Aulla ha fatto richiesta per acquisirne la

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DE CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-13@UBSDI.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

proprietà. Con Delibera n°18 del 26.02.1999 il Consiglio Comunale di Aulla ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del compendio immobiliare ex Militare di Pallerone e approvato poi con Delibera n°72 del 30.09.1999. Il progetto prevede la sistemazione dell'area in lotti trasformandola e qualificandola per ospitare attività industriali e artigianali. È stata fissata la quota di area da destinarsi a verde, a parcheggi e a superficie coperta. La prima fase, ad oggi anche l'unica parzialmente eseguita, ha comportato la demolizione di numerosi edifici, sebbene la planimetria catastale riporti ancora questi volumi, e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'obiettivo era quello di rendere l'area accessibile da un punto di vista funzionale e minimizzare l'impatto sul sistema ambientale territoriale. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una serie di interventi volti alla realizzazione di:

1. viabilità principale e secondaria;
2. aree da destinare a parcheggio;
3. realizzazione di rete di drenaggio delle acque;
4. realizzazione di sede stradale completa di marciapiedi e spartitraffico;
5. impianto di dislocazione delle acque scolanti dai parcheggi;
6. rete di fognatura nera;
7. cabina idrica;
8. rete acqua ad uso potabile;
9. rete dell'acqua industriale (con presa da pozzo e serbatoio di riserva)
10. rete dell'acqua ad uso antincendio (con presa da pozzo e serbatoio di riserva)
11. rete elettrica e relative cabine MT/BT
12. rete di illuminazione
13. impianto di depurazione.

Il 09.06.2003 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana ha deliberato (prot.10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla):

*"Art.1 Si autorizza, ai sensi dell'art.10 del citato DPR. 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Massa Carrara, Comune di Aulla, località Pallerone, segnato in Catasto di foglio n°24 part-879 per intero (attualmente identificata con i subb.1,2), part.880 per intero (attualmente identificata con il sub.2) e part.1506 in parte, il tutto come identificato e perimetrato in rosso nella planimetria catastale, prescrivendo quanto segue:*

1. I progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sulle unità immobiliari, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoticoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, ai sensi del D. Lgs. 490/99. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle norme tecniche di attuazione previste per il comparto A del Piano Particolareggiato allegato alla richiesta di alienazione.
2. Le unità immobiliari non dovranno essere destinate ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoticoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara.
3. Sia mantenuta o, su proposta del detentore e previo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoticoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, migliorata l'attuale fruizione pubblica dei beni.
4. Entro tre anni dovrà essere completata la deindustrializzazione dell'area comprensiva della relativa bonifica e dello smaltimento dei materiali tossici e nocivi presenti.
5. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del DPR. n.283/200, la clausola risolutiva espressa ex art.1456 C.C. E la clausola penale ex art.1382 C.C. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso."

Il sito nel suo insieme essendo area industriale dismessa è potenzialmente inquinato, a tale scopo sono state condotte delle campagne di verifiche in diversi periodi. La prima a scopo conoscitivo è stata condotta mediante l'esecuzione di n° sondaggi distribuiti sull'area in modo da avere una valutazione generale delle problematiche ambientali. Sono stati prelevati campioni a varie quote di profondità per poter valutare eventuali fenomeni di inquinamento negli orizzonti più superficiali di terreno e la loro propagazione in senso verticale. È stata eseguita una ricerca anche mediante il prelievo di campioni su muratura in virtù delle lavorazioni eseguite all'interno dei fabbricati. Sono stati valutati i parametri relativi a Cromo tot, Nichel, Piombo, Zinco, Bario, Antimonio e Vanadio. Nella Determinazione n. DD/8662/2008 del 08.08.2008 della Provincia di Massa Carrara [REDACTED] DPGR 14/R del 25.02.2004 art.59 comma 2 - Esclusione del lotto a ex Polverificio militare di Pallerone (comune di Aulla) dal progetto di bonifica, viene ricostruita la storia relativa alle verifiche ambientali dell'intero sito:

*"La [REDACTED] con nota A/R del 24.10.06, acquisita al protocollo di questa Provincia al n°39852 del 26.10.06 ha comunicato di aver svolto, ai fini della riconversione industriale del sito, una campagna preliminare di indagini ambientali presso l'ex polverificio militare di Pallerone, nel Comune di Aulla, il cui esito ha mostrato una*

DOT.SSA SARA MANFRI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: SARA.SARA.MANFRI@UNIDIS.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC SARA.MANFRI@UNIDIS.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F





modesta contaminazione da nichel;

1. il Comune di Aulla con nota fax n°799 del 15.01.07 ha avviato il procedimento di cui all'art.242 del D. Lgs.152/06 e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 30/06, convocando una Conferenza dei Servizi svoltasi il 25.01.07;

2. la Conferenza dei Servizi, vista l'estensione del sito dell'ex polverificio militare, ha richiesto alla [REDACTED] di integrare le indagini svolte con ulteriori 14 sondaggi, prelievo di campioni di terreno e falda e la ricerca del parametro arsenico. I nuovi sondaggi richiesti sono stati indicati su apposita planimetria allegata al verbale della Conferenza escludendo l'area dell'ex Cincilla, posta da tempo sotto sequestro e oggetto di procedimento di bonifica separato;

3. le attività di investigazione hanno avuto inizio il 05.03.2007 come comunicato dalla [REDACTED] con nota del 09.02.2007 (ns prot.4831 del 13.02.2007) e si sono svolte sotto supervisione dei tecnici del Dipartimento ARPAT di Massa Carrara;

4. durante le attività di controllo i tecnici di ARPAT hanno rilevato che nei pressi di una vecchia cisterna si è verificato uno sversamento sul terreno di gasolio ed hanno segnalato la presenza di diverse tipologie di rifiuti abbandonati all'interno dell'ex polverificio (nota ARPAT n°2189 del 15.05.07 acquisita al nostro protocollo al n°15787 del 16.05.07);

5. con nota prot. NT16918 del 29.05.07 questa Provincia ha richiesto alla [REDACTED] di integrare l'attività di investigazione con la mappatura, classificazione e avvio o smaltimento dei rifiuti segnalati da ARPAT nonché di approfondire le indagini e bonificare l'area interessata dallo sversamento di gasolio;

6. il 06.06.08 personale tecnico di questa Provincia e di ARPAT ha effettuato un sopralluogo congiunto presso l'ex polverificio militare dal cui esito sono state reiterate le richieste di intervento sull'allontanamento dei rifiuti e la messa in sicurezza dell'area interessata dallo sversamento di gasolio (verbale trasmesso ai soggetti interessati con nota n°33250 del 19.01.07);

7. la [REDACTED] ha inviato un rapporto finale sulle indagini e sulle attività di messa in sicurezza svolte (acquisto al protocollo al n°32480 del 12.10.07);

8. la Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Aulla, nella seduta del 20.11.07, ha preso atto delle operazioni svolte dalla [REDACTED] inoltre ha deliberato che per le aree prive di contaminazione sarà emessa apposita certificazione dalla Provincia di Massa Carrara (acquisite le analisi di validazione di ARPA) con l'esclusione della zona interessata dallo sversamento di gasolio e per quelle aree per cui sono ancora in corso le analisi per la ricerca dell'amianto;

9. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti (nota n°5471 del 19.12.07 acquisita al nostro protocollo al n°39871 del 27.1.2007) sospendendo però il parere in attesa di un chiarimento, richiesto al Ministero dell'Ambiente e all'Istituto Superiore di Sanità, sulla concentrazione di bario nel terreno, metallo non normato dal D. Lgs.152/06;

10. [REDACTED] ha presentato una richiesta di suddivisione del sito dell'ex polverificio in cinque lotti richiedendo l'attestazione di non procedere a bonifica per quei lotti già investigati e non contaminati (acquisto al n°1450 di protocollo del 18.01.08). Ha precisato inoltre che per il parametro bario esiste il limite di concentrazione per terreni ad uso agricolo nell'allegato B del DPGR Toscana 14/r del 25.02.04 e che i valori riscontrati nei sondaggi effettuati sono inferiori a tale limite;

11. a seguito di nostra richiesta prot. 2538 del 30.01.08, ARPAT ha inviato il proprio parere sulla richiesta avanzata dalla [REDACTED] (fax n°12933 del 12.02.08 acquisita al protocollo di Settore al n°481 del 13.02.08);

12. il lotto D è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8538 del 18.02.08;

13. il lotto E è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8644 del 23.07.08;

14. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti nel lotto A (nota n°61263 del 16.07.08 acquisita al nostro protocollo al n°20878 del 21.07.08);

A seguito inoltre di quanto espresso da ARPAT con la nota n°61263 del 16.07.2008 ("considerata l'area molto circoscritta del ritrovamento e visto che nelle rimanenti aree dello scavo non è stata accertata la presenza di ulteriori materiali in fibrocemento, si è ritenuto opportuno sospendere le indagini e non procedere ad ulteriori sondaggi. Pertanto (...) il lotto A sopra citato non necessita di ulteriori interventi di bonifica e possa essere quindi rilasciato agli usi legittimi") la Provincia ha determinato:

A. di escludere il lotto A del sito ex polverificio militare di Pallerone dal progetto di bonifica restituendolo agli usi legittimi previsti dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

B. di restituire agli usi legittimi il lotto C solo dopo esito favorevole delle verifiche analitiche in corso al momento della determina e comunque solo a seguito di parere positivo da parte di ARPAT;

C. di prescrivere che qualora durante i lavori e l'effettuazione di scavi per la reindustrializzazione dell'ex polverificio militare "si rinvenissero materiali sospetti, rifiuti, evidenze olfattive e visive di contaminazione dei terreni e/o della acque" dovrà esserne data immediata comunicazione a Provincia, Comune di Aulla, ARPAT, e ASL. Dovranno inoltre essere eseguiti accertamenti diretti al fine di definire con dettaglio l'estensione spaziale e areale della contaminazione con il corretto smaltimento dei rifiuti giacenti;

DOT.TESA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-YO@UBSDIO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@UPARPEC.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

D. di incaricare ARPAT di Massa Carrara di effettuare i controlli di competenza.

Il sito in precedenza era stato suddiviso in 5 lotti come si evince anche dalla Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18/02/08 della Provincia di Massa Carrara:

1. LOTTO A: corrispondente all'area intorno ai fabbricati numerati in pianta come 95, 96 e 97 (comprendente il sondaggio C12 dove è stata rinvenuta materiale contenente amianto alla profondità di 1,5 metri da piano di campagna).

2. LOTTO B: posta nella porzione nord-ovest dell'area dove sono ubicati i fabbricati 14 e 12 della planimetria generale (da tempo sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria e oggetto di procedimento di bonifica a se stante).

3. LOTTO C: relativo all'area intorno agli edifici 18, 19 e 16 (l'area interessata dallo sversamento di gasolio presso la cisterna e l'impianto di pompaggio).

4. LOTTO D: una vasta area posta nella porzione sud-est del compendio (nel quale sono state completate le indagini compresa la bonifica da amianto sul suolo e sottosuolo).

5. LOTTO E: l'area a nord-est dell'intera superficie inclusa nel piano particolareggiato nel quale sono in corso di completamento le analisi per la ricerca di amianto.

Durante il sopralluogo eseguito in data 16/04/2018 sul posto era stato rinvenuto il cartello di Divieto di Accesso al compendio oggetto di esecuzione immobiliare per pericolo di dispersione fibre di amianto a seguito di Ordinanza Sindacale n°42 del 26/10/2017 (Ordinanza alla Soc. Pallerone 200 S.r.l. Con sede in Aulla via Nazionale 59, in qualità di proprietaria del compendio immobiliare ex Polverificio di Pallerone di provvedere:

1. entro e non oltre 5 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, al ripristino delle recinzioni ed alla completa chiusura della strada sterrata per inibire l'accesso sia a piedi che con veicoli al compendio.

2. entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, di procedere alla caratterizzazione delle lastre e, se confermato trattasi di manufatti in fibrocemento-amianto, valutazione dello stato di conservazione e, se necessario, rimozione e smaltimento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia, e quanto altro necessario per mettere in sicurezza i luoghi).

Ad oggi non risulta che sia stata eseguita alcun tipo di bonifica a seguito dell'Ordinanza emessa nel 2017.

I mappali 1728 e 1856 fanno parte delle particelle coinvolte dai lavori (il mapp.1856 come ex 1728) per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del compendio dell'ex Polverificio di Pallerone. I lavori eseguiti sono stati riferiti alla pratica P.d.C. N°57 del 27/09/2006 il cui inizio lavori è stato dato dall'allora Direttore dei lavori, Arch. Tommaso Vanni, il 26/09/2007. La CTU ha visionato la documentazione relativa la Permesso di Costruire sopra indicato ed ha constatato che non riguarda un intervento da eseguire sul compendio ma bensì una variante stradale da realizzarsi poco distante dall'area dell'ex-polveriera. Non sono stati trovati altri documenti che riportino qualche riferimento a pratiche edilizie presentate relativamente a quest'area. Come ditta esecutrice delle opere fu nominata l'impresa [REDACTED] il 18/10/2007 e è stato dato l'inizio delle demolizioni che hanno portato all'attuale configurazione del compendio e alla demolizione di molti degli edifici che facevano parte dei laboratori e dei capannoni dello stabilimento. Sono stati mantenuti in essere solo i fabbricati protetti dal vincolo della Soprintendenza. I lavori sono stati sospesi, secondo i documenti trovati presso il Comune di Aulla ma firmati solo dalla Direzione Lavori e non protocollati dal Comune, una prima volta l'08/05/2008 e poi il 15/05/08, a cui, il 08/05/2009, hanno fatto seguito le dimissioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza. In tutte queste comunicazioni la pratica di riferimento è, erroneamente, la n°57 del 27/09/2006. Risulta che alcune delle opere di urbanizzazione siano state eseguite anche successivamente a tale data sotto le direttive di un'altro direttore dei lavori ma non sono stati trovati documenti a riguardo. Durante un ulteriore sopralluogo nell'agosto 2018 la CTU ha incontrato, sul posto, alcuni tecnici del Comune di Aulla. A inizio Settembre è stato dato l'avvio ad alcuni lavori che, ad oggi (fine Dicembre), hanno visto l'asfaltatura di altre due strade comunali e la pulitura delle aree limitrofe al cantiere.

I fabbricati edificati sulla part.1728 sono due:

- uno ha una pianta a ferro di cavallo,
- l'altro è un edificio/tettoia a pianta rettangolare collocato nella corte che si forma tra i tre lati del primo fabbricato.

Questi immobili, inizialmente, secondo la legenda riportata su alcune planimetrie recuperate dalla CTU presso la base "Marimuni" di Pallerone, erano un'officina meccanica. I fabbricati sono entrambe ad un piano fuori terra con accesso diretto dal piano di campagna esterno, sono dotati di ampie superfici vetrate e hanno la struttura in muratura portante. Le coperture, a struttura lignea, mostrano evidenti segni di cedimento e hanno il manto di copertura in tegole marsiliesi. La CTU durante il sopralluogo ha visionato il fabbricato. L'accesso all'interno dell'edificio non è sicuro a causa della presenza di parti della copertura pericolanti, questo è sottolineato dalla chiusura di alcune delle aperture mediante la realizzazione di muratura. Gli anni di abbandono e il libero accesso all'immobile da parte di vandali ha prodotto effetti molto negativi sull'edificio e su tutti i suoi componenti. Gli infissi sono irrecuperabili, gli intonaci interni ed esterni sono in pessime condizioni, gli impianti elettrico e termoidraulico non sono funzionanti e sicuramente non erano in linea

con le attuali normative vigenti.

Entrambe i fabbricati rientrano nel perimetro disegnato dalla Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana (prot.10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla), e sono soggetti a nullacosta. Appartengono al lotto A del Piano Particolareggiato dell'ex-Polverificio di Pallerone.

All'interno dell'edificio sono presenti materiali edili, provenienti dal crollo della copertura, che devono essere opportunamente smaltiti.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq **3.412,00**

È posto al piano: I fabbricati sono edifici ad un piano fuori terra.

L'edificio è stato costruito nel: i lavori di edificazione del ex-Polverificio hanno avuto inizio nel febbraio del 1918 e lo stabilimento era già in parte attivo ad ottobre 1918.

L'edificio è stato ristrutturato nel: La CTU ha trovato informazioni relative ad una ristrutturazione dell'intero complesso di fabbricati tra il 1955 e 1966. L'impianto è stato mantenuto in attività, anche dopo la smilitarizzazione avvenuta nel 1977, fino ai primi anni '90.

L'unità immobiliare non ha numero civico. Il fabbricato con pianta a ferro di cavallo ha un'altezza esterna sotto gronda di 5,50 m, il secondo un'altezza massima in colma di 5,10 m e in corrispondenza della gronda di 4,10 m.

I fabbricati sono ad un unico piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: **pessimo**

Condizioni generali dell'immobile: Gli edifici sono in pessime condizioni, il tetto, a struttura lignea, è pericolante, i vari componenti sono irrecuperabili, gli impianti non sono funzionanti e sicuramente, anche rispetto a quando la struttura era attiva, non erano adeguati alle attuali normative vigenti.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole marsigliesi</b> colmentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	---



Note	Il vecchio impianto esistente non è funzionante e sicuramente non rispetta le attuali norme vigenti.
------	--

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Il vecchio impianto esistente non è funzionante e sicuramente non rispetta le attuali norme vigenti.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	---

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	---

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dei fabbricati è stata definita in base ai documenti depositati presso il Comune di Aulla. Gran parte di tali documenti non sono né firmati da coloro che li hanno redatti né timbrati dal Comune di Aulla. La CTU infatti non ha eseguito un rilievo puntuale poiché la condizione imposta dall'Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 relativa allo stato di inquinamento del compendio ha determinato una permanenza quanto più breve possibile durante i sopralluoghi. L'estensione dei mappali è stata stabilita in base alle visure catastali. Il valore attribuito a mq è stato determinato in base alla stima OMI relativa a fabbricati a destinazione d'uso terziario che va da € 770,00 a € 1150,00 ne deriva che il valore medio è pari a € 960,00. Considerando però lo stato di particolare degrado in cui si trovano tutti i fabbricati non demoliti e il tipo di intervento massiccio di ristrutturazione (circa €/mq 700,00) che dovrà essere intrapreso, la carenza delle opere di urbanizzazione e l'ubicazione del sito, si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari ad € 200,00 per i fabbricati. Come da prassi consolidata ai terreni di pertinenza degli edifici verrà attribuito un valore pari al 10% di quello stimato per l'edificato. Tale prezzo unitario si ritiene congruo anche per i terreni sui quali attualmente non sono presenti immobili ma che sono inseriti all'interno della pianificazione relativa al Piano Particolareggiato ex- Polverificio di Pallerone. Si reputa invece di dover ridurre il valore a mq attribuito al mappale 1677, 1683 e 1682 in considerazione della estensione, della configurazione, della morfologia e della mancanza di pianificazione relativamente a queste aree che quindi sono assimilabili a terreni agricoli senza potenzialità edificatoria. Si ritiene congruo considerare un valore di 1,53 €/mq (Valori Agricoli medi della cittadina di Aulla anno 2015, tipologia bosco mista) relativamente al mapp.1677 vista la dimensione del mappale e la mancanza di viabilità mentre alle particelle 1683 e 1682 si ritiene di dover incrementare questo valore vista la diversa accessibilità al terreno (€/mq 5).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
Terziario/Direzionale mapp.1728	sup lordo di pavimento	648,00	1,00	648,00



Area di pertinenza esterna mapp.1728	sup lordo di pavimento	2048,00	0,10	204,80
Mapp.1856	sup lordo di pavimento	716,00	0,10	71,60
		<b>3412,00</b>		<b>924,40</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Adiacenze SS, n°63

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ---

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 770

Valore di mercato max. (€/mq): 1150

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Base militare "Marimuni" di Pallerone (Aulla);
- Ufficio tecnico di Comune di Aulla;
- 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 edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 770,00 €/mq di ad un massimo di 1150,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: La CTU ha richiesto informazioni, relativamente all'area a cui appartengono i beni eseguiti, anche ad ARPAT, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, Esercito Italiano base di Firenze.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Fabbricato fg.24 mapp.1728 sub.1 e part.1856.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 184880,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terziario/Direzionale mapp.1728	648,00	€ 200,00	€ 129.600,00
Area di pertinenza esterna mapp.1728	204,80	€ 200,00	€ 40.960,00
Mapp.1856	71,60	€ 200,00	€ 14.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 184.880,00
Valore Corpo			€ 184.880,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 184.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 184.880,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderato	Valore diritto e quota
Fabbricato fg.24 mapp.1728 sub.1 con 1856		924,40	€ 184.880,00	€ 184.880,00

**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 dis. del G.E. ( min 15% )

€ 27.732,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 184.880,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

€ 157.148,00

**Lotto: 015 - Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e part.lle 1857 e 1858****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 Aulla, Catasto, Conservatoria, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, ARPAT).

**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:**DOTT.SSA SARA MANNINI • INDEGHERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA@INDEGHERE.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@INDPECC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F



Identificativo corpo: Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e part.ile 1857 e 1858.

sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Pieno proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Aulla,

- foglio 24,
- particella 1729,
- subalterno 1,
- scheda catastale --,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala --,
- interna --,
- piano --,
- comune Aulla,
- categoria Unità collabenti,
- classe --,
- consistenza --,
- superficie --,
- rendita € --

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072448, MS0072446 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.199756.1/2015, 199741/2015)
2. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n. MS0072259, MS0072270 in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n.19935.1/2015, 19936.1/2015)
3. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n. 2922.1/2006)
4. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.8070.1/2003)
5. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n.151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
7. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n.79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n.5885.1/1995)
8. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n.5860.1/1995)
9. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Confini: il bene identificato a mapp.1729 confina a nord, nord-ovest, nord-est, est e sud-est con la part.1678, a sud con il mapp.1858, a sud-sud-ovest e ovest con la part.1857.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Aulla,

- foglio 24,
- particella 1858,
- subalterno --,
- scheda catastale --,

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: SARA.SARA-V@GIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@GIBERO.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F



- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano ---,
- comune Aulla,
- categoria Area Urbana,
- classe ---,
- consistenza 39 mq,
- superficie ---,
- rendita € ---

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072448, MS0072446 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.19976.1/2015, 19974.1/2015)
2. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n. MS0072269, MS0072270 in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n.19935.1/2015, 19936.1/2015)
3. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n. 2922.1/2006)
4. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.8070.1/2003)
5. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
7. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
8. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n.5860.1/1995)
9. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il bene identificato a mapp. 1858 confina a nord-nord-ovest con la part.1729 e 1857, a ovest-sud-ovest con il mapp. 1856, a sud-sud-est con la part. 1678.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Aulla

- foglio 24,
- particella 1857,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Filippo Turati snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano ---,
- comune Aulla,
- categoria Area Urbana,
- classe ---,
- consistenza 88 mq,
- superficie ---,
- rendita € ---

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 29.12.2015 prot. n. MS0072448, MS0072446 in atti dal 29.12.2015 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.19976.1/2015, 19974.1/2015)
2. VARIAZIONE del 24.12.2015 prot. n. MS0072269, MS0072270 in atti dal 24.12.2015 VERIFICA F/2 (n.19935.1/2015, 19936.1/2015)
3. DIVISIONE del 13.06.2006 prot. n. MS0036184 in atti dal 13.06.2006 DIVISIONE (n. 2922.1/2006)
4. VARIAZIONE del 03.11.2003 prot. n. 91275 in atti dal 03.11.2003 FRAZIONAMENTO PER





- TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.8070.1/2003)
5. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151583, 151584, 151666 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75457.1/2002, 75458.1/2002, 75526.1/2002)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.10.2002 prot. n. 151504, 151505, 151656 in atti dal 17.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75380.1/2002, 75381.1/2002, 75517.1/2002)
7. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 21.12.1995 prot. n. 79151 in atti dal 16.09.2003 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 5885.1/1995)
8. VARIAZIONE DEL 07.12.1995 in atti dal 07.12.1995 RETTIFICA PER ERRATO COLLEGAMENTO (n.5860.1/1995)
9. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Millesimi di proprietà di parti comuni. --

Contini. Il bene identificato a mapp.1857 confina a nord-nord-ovest con la part.1678, a est-nord-est con il mapp.1729, a sud-sud-est con la part.1858 e a ovest-sud-ovest con il mapp.1728.

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

I beni appartengono interamente alla [REDACTED]

## 2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni eseguiti sono ubicati nel comune di Aulla a meno di un kilometro dalla località di Pallerone e a circa 2,5 Km da Aulla. L'area a cui appartengono tutti i beni eseguiti fa parte del complesso denominato "ex polverificio militare di Pallerone" ed è limitata a nord dalla ferrovia, a sud-ovest dal torrente Bardine alla confluenza con il torrente Aulella, ad est dalle pendici del Pian dei Monti. La zona, raggiungibile grazie alla strada statale n°63 che proseguendo raggiunge la località di Pallerone, è regolata dal piano particolareggiato ex Polveriera di Pallerone che complessivamente include una superficie estesa per circa 220000 mq. All'interno del comparto vi è una viabilità principale che parte dalla strada statale e penetra all'interno dell'area e si configura come la spina dorsale del complesso di capannoni artigianali che dovrebbero costituire il futuro polo artigianale/industriale del comune di Aulla. A Settembre 2018 sono ripresi i lavori da parte del Comune di Aulla, sono state asfaltate (alla data di fine Dicembre 2018) due strade laterali che partono da questa viabilità e penetrano nella porzione di compendio dove sono collocati i fabbricati non demoliti e da recuperare. Con inizio lavori nel 2008 sono state eseguite numerose demolizioni di fabbricati facenti parte dell'ex polverificio militare. La planimetria catastale, non aggiornata, riporta ancora l'ubicazione degli edifici abbattuti. Il progetto del comparto prevede la sua trasformazione e riqualificazione al fine di ospitare attività industriali e artigianali. Attualmente le opere intraprese, principalmente all'interno delle aree di proprietà del Comune di Aulla, riguardano opere di urbanizzazione primaria. Durante i sopralluoghi eseguiti dalla CTU però è emerso che per quanto è stato possibile verificare, gran parte dell'intervento, ha visto la realizzazione solo delle predisposizioni relative agli impianti di fognatura, elettrici e idrici. Inoltre la scarsa manutenzione, dovuta all'abbandono dell'area avvenuto negli ultimi anni, ha comportato il deterioramento anche degli elementi degli interventi già eseguiti come: pavimentazioni autobloccanti, parcheggi, illuminazione pubblica, spartitraffico, etc. I lavori eseguiti negli ultimi mesi hanno previsto anche una generale pulizia dell'area in prossimità dei fabbricati esistenti. Il traffico veicolare non è particolarmente intenso ed è limitato ai mezzi, prevalentemente pesanti, diretti o in uscita dai capannoni che sono attivi nella zona. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la frazione di Pallerone ospita un ufficio postale, una chiesa, alcune piccole attività commerciali, di ristorazione e bar. Nella vicina Aulla è possibile trovare anche scuole elementari, medie e superiori. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito a inizio mese di Settembre la CTU ha riscontrato che il Comune di Aulla ha nuovamente dato inizio ai lavori che dovrebbero comportare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Caratteristico zona:** periferica campagna

**Area urbanistica:** artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona non offre alcun servizio.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona non offre alcun servizio. Sono stati realizzati alcuni lavori relativi ad opere di urbanizzazione ma, da quanto verificato dalla CTU, si tratta in gran parte di predisposizioni. È stata realizzata l'illuminazione della viabilità comunale che attraversa l'area a cui appartengono tutti i lotti eseguiti. Durante un ulteriore sopralluogo eseguito dalla sottoscritta ad inizio del mese di Settembre è stato riscontrato che il Comune di

Aulla o nuovamente dato inizio ai lavori che, a fine Dicembre, hanno visto la realizzazione di asfaltatura di due strade di penetrazione nella porzione di compendio dove sono ubicati i fabbricati non demoliti e da recuperare.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** L'area ex militare Polveriera di Pallerone è ubicata nelle immediate vicinanze della località di Pallerone (meno di un kilometro) e a circa 2,5 km da Aulla.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Lunigiana offre la possibilità di conoscere diversi paesaggi: fiumi, laghi, boschi e monti arricchiscono e rendono suggestivi i paesaggi lunigianesi.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è una terra ricca di storia e tradizioni. Sono numerosi gli itinerari che consentono di scoprire castelli, borghi medioevali e pievi. La vicina frazione di Pallerone, ad esempio, è un borgo medioevale che conserva ancora tracce quattrocentesche come la porta che introduce al Verdentra. Anche la cappella Malaspina si è salvata; oggi è chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine era intitolata a San Tommaso di Canterbury ed è decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi la 100 mt. Autobus da e per numerose frazioni lunigianesi (Aulla, Fivizzano, Gorasco, Equi Terme, Passo Carpinelli) a circa 100 mt di distanza.

### 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:

#### **Annotazione a ipoteca Rp.3551 RG.15484**

A rogito di Notaio Matteucci Alessandro in data 18/03/2011 al nn. 2346/1879; iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 07/04/2011 al nn. 2980/404.

La Sez.D riporta: "In deroga al citato contratto le parti convengono di riposizionare l'operazione di mutuo in un ulteriore periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi, a decorrere dal giorno 19 (diciannove) Dicembre 2011 (duemiladodici). Pertanto gli interessi di preammortamento dovranno essere corrisposti alla banca dalla parte mutuataria mediante ulteriori n°4 (quattro) rate trimestrali di cui la prima scadente il giorno 19(diciannove) marzo 2012 (duemiladodici) e l'ultima il giorno 19 (diciannove) Dicembre 2019 (duemiladiciannove). Le parti convengono che il tasso di interesse da applicare alle quote mutuo nel periodo di ammortamento sarà variabile. In particolare il tasso di interesse sarà pari a: tasso nominale annuo "EURIBOR" (Euro Interbank Offered Rate) a 3 (tre) mesi media percentuale mese precedente §(media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa centrale, dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR - EURIBOR Panel Steering Committee, pubblicato di norma su "il sale 24 ore" nella colonna 365 (trecentosessantacinque), il cui valore è attualmente pari al 1,1090% (uno virgola milienovanta per cento), aumentata di una quota fissa pari a punti: -2,7500% (due virgola settemilacinquecento per cento). Il tasso EURIBOR viene aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale



parametro di indicizzo, il LIBOR 3 (tre) mesi, riferito all'euro, quotata il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione da quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Gli importi dovuti a titolo di interessi saranno calcolati sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni e di un mese di 30 (trenta) giorni (360/360). In mancanza di tutti i dati si utilizzerà il tasso applicato nel mese precedente. La Banca si riserva la facoltà, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2847 e seguenti C.C., di richiedere la rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza dei venti anni dalla data della prima iscrizione. Le spese necessarie saranno a carico della parte mutuataria, eredi o aventi causa. La parte mutuataria dà atto che le modifiche di cui sopra non importano ad alcun titolo novazione del rapporto ai sensi dell'articolo 1231 C.C. oltre che per espressa volontà delle parti, inoltre le parti stesse confermano, per quanto occorrer possa, ai sensi dell'art.1232 C.C. l'ipoteca come in premessa."

### Convenzione Edilizia

A rogito di Notaio Luigi Consoli in data 22/04/2002 al n. 8457; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 al n. 12098/8312

La Sez.D riporta: "La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. La [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scapitato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterne) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (seil). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 1) (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, allo scapito degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana l'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento ai singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."



**Convenzione Edilizia (Integrazione)**

A rogito di Notaio Luigi Corsali in data 03/11/2003 ai nn. 10422; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003 ai nn. 12099/8313.

La Sez.D riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulata dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numera. 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici."

**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 di Lucca Pisa Livorno Spa; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5200000,00; Importo capitale: € 2600000,00; A rogito di Donnini Giovanni Francesco Maria in data 19/12/2007 ai nn. 27806/4514; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15484/3551.

**Note:** La Sez.D riporta la descrizione delle condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca. Si allega Nota di Iscrizione.

**Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 99.840,00; A rogito di Tribunale della Spezia in data 25/01/2010 ai nn. 61/2010; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/03/2010 ai nn. 2299/414.

**Note:** La Sez. D riporta: "La presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal tribunale della Spezia in data 25 Gennaio 2010. L'importo indicato nel quadro "A" comprensivo di capitale, spese di recupero, interessi nella misura prevista dall'art.5 D.Lgs.231/2002, come da decreto dell'Illmo Giudice adito. Il richiedente dichiara di aver controllato i dati anagrafici dei soggetti e di manlevare il Conservatore da qualsivoglia responsabilità in merito."

**Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 20.000,00; A rogito di Tribunale di Arezzo Sez. distaccata di Monteverchi in data 28/02/2011 ai nn. 81; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 06/07/2012 ai nn. 5593/662.

**4.2.2 Pignoramenti:**

**Pignoramento** a favore di Fallimento della [REDACTED] Derivante da: ---; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 29/06/2017 ai nn. 1923 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/07/2017 ai nn. 6647/4771.

La Sez. D riporta: "Quadro A: il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 415397,64 oltre accessori. Quadro C: il Curatore, Dott. Marco Sacconi, del fallimento della [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Elena Ricci Armani, elegge domicilio in Pontremoli presso lo studio dell'Avv. Roberto Magnavacca in via Pirandello n°22."

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.



## 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

**Annotazione a ipoteca RP.3551 RG.14584** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A rogito di Notaio Garzia Giorgio in data 07/08/2009 al nn. 143490/10002; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 31/08/2009 al nn. 8998/1288.

La Sez. D riporta: "Gli immobili di cui al quadro B della presente nota erano già censiti al N.C.T di Aulla - Foglio di mappa 24, mappali 1778 mq 8126 ente urbano e 1779 ente urbano mq 7555, 1780 mq 40 e 1781 mq 160; 1775 ente urbano mq 10027."

**Annotazione ad ipoteca RP.3551 RG.15484** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: A rogito di Notaio Steidl Francesco in data 18/11/2015 al nn. 72892/21559; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/12/2015 al nn. 10141/1351.

La Sez. D riporta: "Premesso

- che con atto di costituzione di pegno del 19 Dicembre 2007 n°8163, la ██████████ con socio in liquidazione con sede a Pontassieve, viale Manoi n°16, codice fiscale e P.Iva ██████████ costituita in pegno a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno di Lodi, individuata in Banca Aletti SPA, per l'incarico di gestione n° BY00853320 del patrimonio mobiliare di sua proprietà conferito lo stesso giorno e denominato "GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320 di euro 600.000,00" - parzialmente svincolato in data 22 Settembre 2009 per l'importo di 200.000,00 - a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal mutuo fondiario di 2600.000,00 contratto dalla ██████████ con atto ai rogiti del Notaio Francesco Dannini di Fucecchio del 19 Dicembre 2007, REP.27806;
- che a garanzia della restituzione del capitale mutuatario e degli accessori, veniva iscritta ipoteca volontaria all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg Part, per il valore di 5200.000,00;
- che a seguito del mancato pagamento di alcune rate trimestrali scadute, in data 17 Gennaio 2013 il Banco Popolare Società Cooperativa (che nelle more aveva incorporato la mutuante Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno SPA) dichiarava risolto il contratto di mutuo;
- che il Tribunale di Firenze con sentenza n°128/13 del 17 maggio 2013 (n°124/13 RF) dichiarava il fallimento di ██████████
- che con istanza ex art.53 LF, presentata il 28 Ottobre 2013 al Giudice Delegato del fallimento della ██████████ il Banco Popolare Società Cooperativa chiedeva l'autorizzazione a realizzare i crediti costituiti in pegno, chiedendo altresì di fissare i tempi e le modalità della vendita secondo quanto previsto all'art.107 LF;
- che il Giudice Delegato al fallimento ██████████ Dott.ssa Isabella Mariani con provvedimento del 14.07.2014, depositata in cancelleria il 15.07.2014, che si allega al presente atto sotto la lettera "A":  
1. Autorizzava il Banco Popolare, ai sensi dell'art.53, seconda comma, LF, a vendere i diritti di credito o di restituzione conferiti nella gestione patrimoniale oggetto di pegno, delegando la stessa Banca al compimento delle operazioni di vendita, autorizzandola altresì a trattenerne il prezzo ricavato dalla vendita a parziale estinzione del credito garantito;  
2. Subordinava le predette autorizzazioni al rilascio da parte del Banco Popolare di una Dichiarazione di consenso, in forma di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, alla surrogazione del fallimento nei propri diritti ed in particolare nell'ipoteca volontaria iscritta all'agenzia del territorio di Massa Carrara il 28.12.2007 n°3551 RegPart, ai sensi dell'art. 1203, n.3 Cod. Civ. in proporzione nei limiti dell'importo realizzato;
- che con il presente atto il Banco Popolare Società Cooperativa intende dare esecuzione al richiamato provvedimento del Giudice Delegato. Tutto ciò premesso il Banco Popolare Società Cooperativa ha dichiarato  
1. di avere ricavato dalla vendita del patrimonio mobiliare conferito nella gestione patrimoniale GPF Total Return Linea Prudente n°BY00853320, costituita in pegno con atto del 19 Dicembre 2007, l'importo di 414.712,49, come da certificazione che esibisce



e che viene allegata al presente atto sotto la lettera "B";

3. di essere stato autorizzato, in virtù del provvedimento del G.D. citato nella premessa, a trattenere la somma di 414.712,49 realizzata dalla predetta vendita, a parziale estinzione del proprio maggior reddito nei confronti della [REDACTED] di cui dal mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francesco Donini di 2.600.000,00 in linea capitale, stipulato il 19 Dicembre 2007, Rep. 27806, racc.4514;

4. di trattenere il medesimo importo di 414.712,49 a tacitazione del proprietario di pegno sopra precisato;

5. di surrogare il fallimento della [REDACTED] con socio unico in liquidazione, con sede a Pontassieve, viale Hanoi n° 16, codice fiscale e P.Iva [REDACTED] in persona del curatore Dott. Marco Sacconi, ai sensi dell'art. 1203, n°3 Cod. Civ., nei diritti, nelle azioni e nell'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Massa Carrara, il 28 Dicembre 2007 al n°3551 Reg. Part., in proporzione e nei limiti dell'importo realizzato, autorizzando espressamente il competente conservatore dei registri immobiliari ad effettuare l'annotazione di surroga a margine della suddetta iscrizione ed esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo."

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno; proprietario/ ante ventennio fino al 07/02/2003

**Titolare/Proprietario:** Comune di Aulla, C.F. 81003750452, con sede ad Aulla dal 07/02/2003 al 03/11/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno, in data 07/02/2003, ai nn. 36; trascritto a Massa Carrara, in data 16/04/2003, ai nn. 4178/3002.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] CF [REDACTED] con sede ad Aulla dal 03/11/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Consoli Lucio, in data 03/11/2003, ai nn. 10422; trascritto a Massa Carrara in data 26/11/2003, ai nn. 12099/8313.

**Note:** La Sez.D riporta: "La [REDACTED] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di Piano Particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con Delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. [REDACTED] e tenuta, ai sensi della Legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED]. Che trasferita tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal



Comune Aulla. Le opere di urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono, il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterni) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo articolo 6 (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nel progetto approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo, il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al Docup 200/2006. In tale caso, la [REDACTED] SRI per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non provocare squilibri di mercato, alla scomputa degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del presente atto; una volta esaurito l'elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo 7 (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sui lotti ceduti le imprese cessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forma del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] Relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento."

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Note:** La CTU ha visionato la documentazione messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistico (Edilizia Privata) in essa erano incluse alcune lettere relative alla comunicazione:

- di inizio lavori,
- del nominativo del Direttore dei Lavori,
- del nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione dei lavori,
- delle dimissioni del DL e del CSE.

In esse si fa sempre esplicito riferimento al Permesso di Costruire n°57 del 27 settembre 2006 erroneamente nella lettera di dimissioni viene indicato l'anno 2008, ma da una verifica eseguita non esiste un PdC n°57 del 27/09/2008) e all'esecuzione dei lavori di urbanizzazione compendio noto come ex-Palverificio" loc. Pallerone via Turati comune di Aulla (MS) distinto al catasto al Fg 24 Mapp. 879-1679-1682-1683-880-1728-1729-1677-1730-1731-1606". L'inizio lavori è stato datato per il 18.10.2007 indicando schematicamente le opere previste ovvero: "demolizione selettiva delle strutture metalliche ed avvio a smaltimento; demolizione selettiva degli infissi in legno degli edifici ed avvio a smaltimento e demolizione delle strutture civili soprassuolo". La CTU ha quindi fatto richiesta di accesso agli atti in data 03/08/2018. In data 03/09/2018 è stato possibile visionare la pratica che però è risultata essere relativa ad un'altro intervento (una variante stradale) da eseguirsi a poca distanza dal compendio della [REDACTED]. Non avendo, nella documentazione visionata, rintracciato nessun altro riferimento a Permessi di Costruire o qualsivoglia pratica che potesse offrire un appiglio per un'ulteriore ricerca la CTU non è in grado di riferire in merito alla conformità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda nello specifico il fabbricato costituente il lotto 1 si ritiene però che non siano stati eseguiti interventi su di essa ma non è possibile, allo stato delle attuali conoscenze della CTU, affermare la conformità alla pratica edilizia che si ritiene sia stata presentata al momento dell'esecuzione delle numerose demolizioni eseguite nel compendio.

### 7.1 Conformità edilizia:



**Note generali sulla conformità:** la CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla il 23/04/2018 facendo formale richiesta di tutta la documentazione relativa all'ex-Polverificio di Pallerone ma sono stati recuperati solo parte dei documenti (come si evince dalla risposta ricevuta in data 23/05/2018). In quella sede non erano presenti né le tavole grafiche né le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. Le ricerche della CTU sono proseguite facendo richiesta presso l'Ufficio Lavori Pubblici della Provincia di Massa Carrara. Dopo un incontro con i tecnici della Provincia la CTU ha ricevuto via mail, il 22/06/2018, una comunicazione ufficiale che la informava che "presso la scrivente Amministrazione non è disponibile alcun documento, atteso che gli atti presumibilmente riferibili alla richiesta di accesso formulata sono stati acquisiti con Verbale delle operazioni e delle attività di PG svolte dal NOE Carabinieri di Firenze e Nucleo Investigativo di Massa in data 20/10/2016 presso la sede della Provincia di Massa-Carrara, come da citato verbale agli atti della Provincia." A seguito di questa comunicazione la CTU ha richiesto, in data 19/06/2018, presso la Procura di Massa Carrara di poter visionare i documenti prelevati dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Massa Carrara. In data 09/07/2018 la sottoscritta ha visionato e fotocopiato la documentazione richiesta comprendente:

- Deliberazione C.C. N°94 del 29/12/2001
- Deliberazione C.C. N°18 del 26/02/1999
- Relazione Piano Particolareggiato Area D Produttiva Ex Militare
- Piano particellare di esproprio e perizia di stima del 01/07/1998
- Tavola 1, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Inquadramento Urbanistico territoriale;
- Tavola 2, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Piano quotato e rilievo;
- Tavola 3, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planimetria generale e superfici;
- Tavola 4, Piano Particolareggiato area D Produttiva Ex Militare, comparto Pallerone, Planivolumetria.

Nel proseguo delle operazioni peritali la CTU ha verificato gli atti relativi alla Convenzione Edilizia e registrati alla Conservatoria di Massa Carrara e ha potuto verificare che la Tav.3 allegata al titolo è differente rispetto a quella recuperata presso la Procura. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del compendio immobiliare e demaniale dell'ex zona militare di Pallerone è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 26/02/1999 a cui ha fatto seguito la Deliberazione del Consiglio Comunale n°94 del 29/12/2001 con la quale è stata adottata una Variante al Piano. Questa è stato un atto dovuto per poter rendere il Piano adeguato alle indicazioni della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. Di Pisa. Il nuovo Piano prevede "una diminuzione degli insediamenti rispetto alle previsioni originarie derivanti da una rivalutazione sulla base delle indicazioni della Soprintendenza di Pisa per mantenere dove è possibile la tipologia edilizia produttiva di inizio secolo ancora in buono stato". Allegato alla Delibera n°94 è stato trovato un elenco di 8 articoli che forniscono alcune sommarie indicazioni relativamente alle possibilità edificatorie degli isolati. Si ritiene che il documento recuperato sia solo una bozza, poiché allegato all'atto della Convenzione Edilizia è presente la tavola 3 "Planimetria generale e superfici" in cui oltre alla restituzione grafica complessiva dell'intero comparto è riportata anche lo schema in cui sono state indicate le superfici, le altezze massime e le distanze dai confini. Si riporta testualmente quanto allegato alla delibera n°94, ricordando però di procedere a opportuna verifica presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla dove, nonostante le ricerche eseguite, la CTU, non ha trovato la documentazione completa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto. Nella documentazione recuperata si prevede che:

1. siano ammesse le attività produttive, industriali, artigianali, di servizio all'impresa, di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio;

2. siano consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché direttamente o funzionalmente collegate alle attività dell'inserimento;

3. che le industrie insalubri comprese nella prima classe dell'art. 216 del T.U. Legge Sanitaria 27/07/1934 n°1265 siano consentiti a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti più idonei per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro ed evitare la dispersione nell'ambiente degli agenti inquinanti;

4. siano ammessi locali di residenza del custode per una superficie utile netta non superiore al 95 m quadri.

L'unità di intervento territoriale in cui si articola il piano è il Comparto. L'isolato rappresenta una unità funzionale del comparto: il comparto è suddiviso in isolati indicati nella planimetria con le lettere A, B, C.

Il bene esecutato appartiene all'isolato A.

#### "Isolato "A"

Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, con possibilità di realizzare nuova volumetria a recupero di quella demolita, da realizzarsi nelle aree indicate in planimetria, con altezza, tipologia e dimensioni planimetriche simili al fabbricato esistente prospettante. Negli interventi sono



ammessi opere di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso che ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, sono ammessi inoltre anche interventi di ristrutturazione edilizia con modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino alla svuotamento dell'involucro edilizio, che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna senza alterarne i volumi. I progetti esecutivi degli interventi relativi ai singoli fabbricati di questo isolato devono essere sottoposti al parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni A.A.S.

H<sub>max</sub> = edifici esistenti

Superficie coperta nuovo edificato = mq (non viene riportato alcun valore)

TABELLA

ISOLATO	LOTTO	SUP. (mq)	SUP. COPERTA (mq)	H <sub>max</sub> (ml)	Distanza confini e filo strade
A	-	18735	2461	Recupero edifici esistenti	
			1500	Nuova edificazione recupero demolto	

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Aula (MS) CAP. 54011 frazione: Pallerone, via Filippo Turati snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale, a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della LR n°1/2005 e s.m. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009.
Zona omogenea:	I mappali ricadono in D.NI - Aree produttive di nuova impianti ATTUATE.
Norme tecniche di attuazione:	La normativa relativa alla zona è prevista all'art. 7.3 e 8.8 delle Norme di Attuazione.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia e successiva integrazione.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia stipulata in data 22.04.2002 RG.12098 RP.8312 iscritta a Massa Carrara in data 26.11.2003 e successiva integrazione firmata in data 03.11.2003 RG.12099 e RP.8313 iscritta a Massa Carrara il 26.11.2003
Obblighi derivanti:	La Sez. D della nota di trascrizione RG.12098 RP.8312 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "Lo [redacted] eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di piano particolareggiato in conformità del progetto definitivo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera della Giunta Comunale in data 28 Dicembre 2001 n°374. Lo [redacted] e tenuta, ai sensi della legge 10/77, a corrispondere, in contestualità del rilascio di concessioni edilizie, il contributo previsto per gli oneri concessori. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà scomputato dai contributi dovuti in occasione delle concessioni edilizie che verranno successivamente rilasciate. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-YO@UBSDI.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANINI@UPARPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F



risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali che dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Aulla. Le opere di Urbanizzazione, una volta eseguite e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono. Il tempo massimo per la realizzazione dei lavori (opere di urbanizzazione, edifici e sistemazione esterna) viene fissato in 10 (dieci) anni a decorrere dall'approvazione dei progetti esecutivi, salvo quanto disposto al successivo art.6 (sei). La [REDACTED] si è impegnata, nel caso in cui i contributi comunitari descritti nell'atto al punto 1) (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a realizzare, oltre alle opere previste all'articolo 2, anche quelle ulteriori previste nei progetti approvati con deliberazione di Giunta Comunale del 28 Dicembre 2001 n°374, assistita dal contributo. Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto dovrà essere quello richiesto dai regolamenti che disciplinano i contributi di cui al DOCUP 2000/2006. In tale caso, la [REDACTED] per le opere da realizzare con gli eventuali contributi, non procederà, nel rispetto della normativa comunitaria finalizzata a non procurare squilibri di mercato, alla scampata degli oneri di urbanizzazione ma sarà tenuta al totale pagamento in occasione del rilascio delle concessioni edilizie. Resta inoltre inteso che la spesa relativa alla realizzazione delle opere eventualmente assistite da contributi dovrà essere rendicontata e secondo le normative previste dalla regione Toscana. L'assegnazione delle aree ai singoli imprenditori avverrà prioritariamente sulla base di un elenco fornito dall'amministrazione comunale entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto: una volta esaurito elenco di cui sopra, l'assegnazione sarà eseguibile a qualunque imprenditore ma sempre subordinatamente al gradimento dell'amministrazione comunale. La [REDACTED] cederà il lotto di area urbanizzata a singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo sette (sette), determinando il prezzo di cessione delle aree sulla base del corrispettivo pagato per l'acquisizione delle aree, degli oneri e del costo per le opere di urbanizzazione, oneri finanziari, oneri progettuali e promozionali. Tale prezzo potrà essere aggiornato dalla data della presente convenzione alla data di vendita dell'area stessa. Sul lotto ceduto le imprese concessionarie faranno realizzare alla [REDACTED] in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento di singoli lotti gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della [REDACTED] relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. La Sez.D della nota di trascrizione RG.12099 RP.8313 relativa alla Convenzione Edilizia riporta: "La presente nota di trascrizione è una integrazione all'atto di convenzione stipulato dal notaio con soli Lucio di Aulla in data 22 aprile 2002 rap. Numero, 8457/2455 registrato ad Aulla il 10 maggio 2002 al n.331 mod.1. Il Comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio facenti parte del Piano Particolareggiato di Pallerone ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cui identificazione risulta individuata con colorazione verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera 'C' che rimarranno di proprietà comunale. La [REDACTED] al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazione riceverà in consegna dal Comune di Aulla le aree su cui andrà a realizzare le opere di cui alla convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse. Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti

	convenuti nella convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici.
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:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

**Note generali sulla conformità:** Il CDU riporta testualmente: "Le presenti destinazioni urbanistiche riconfermano seppur parzialmente, e comunque soggette a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovalometrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la destinazione del R.U. vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17, come di seguito riportate: - tutti i mappali ricadono nell'articolo 53 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottata in data 14/12/1998 con delibera di C.C. n°144, all'interno della U.T.O.E. n°10 in ZONE "Dex. M" PRODUTTIVE EX MILITARI. La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n°52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°65/14, la definizione dei parametri Planovalometrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base per altro delle identificazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art.3". **Da quanto sopra premesso ne consegue che** "la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.10 della L.R.T. n°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata".

I vincoli fissati dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana per l'area in oggetto è:

1. Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004

Questi vincoli sono verificabili attraverso lo sito della Regione Toscana. La CTU ha graficamente sovrapposto il fotogrammetrico del comparto con le immagini recuperate nel sito.

Descrizione: di cui al punto **Fabbricato Ig.24 mapp.1729 sub.1 e partille 1857 e 1858.**

Il 14.07.1917 si costituiva a Torino la Società Italiana Esplosivi e Munizioni (SIEM), espressamente per la costruzione e l'esercizio di uno stabilimento per la fabbricazione della solenite, da edificarsi in località Pallerone nel comune di Aulla. Lo stabilimento avrebbe dovuto essere suddiviso in due gruppi di fabbricati:

1. laboratori e officine sussidiarie, all'interno dei quali non si trattavano materie esplosive,
  2. reparti destinati alla fabbricazione dei prodotti esplosivi e della solenite.
- Questo secondo gruppo avrebbe dovuto a sua volta essere diviso in tre sottogruppi distinti:
- a. fabbricati destinati alla lavorazione della nitroglicerina,
  - b. edifici in cui preparare la nitrocellulosa,
  - c. laboratori per la preparazione e la finitura della solenite.

Secondo le intenzioni degli imprenditori dovevano essere portate a termine dapprima le officine sussidiarie e quelle per la finitura e la preparazione della solenite e successivamente le altre officine per la produzione diretta della solenite stessa così da garantire allo stabilimento di funzionare autonomamente. In data 25/02/1918 la società Italiana Esplosivi e Munizioni presentava regolare denuncia di esercizio a fronte di una serie di abusi iniziati a spese degli abitanti di Pallerone già negli ultimi mesi del 1917. Probabilmente i tempi di esecuzione dei lavori furono rispettati perché già il 14/10/1918 la Prefettura di Massa Carrara concedeva, alla SIEM, la licenza per iniziare la lavorazione

nei fabbricati edificati dallo stabilimento di Pallerone. Si affermava anche che si sarebbe autorizzato il funzionamento dell'altra parte dello stabilimento dopo una nuova perizia. Terminata la guerra iniziò un periodo di generale ristagno di ogni attività produttiva e la crisi si fece sentire in misura maggiore in tutte le industrie chimiche strettamente dipendenti dalle commesse statali. Lo stabilimento di Pallerone non subì tuttavia alcuna riconversione; rimase inattivo a livello produttivo ma continuò a funzionare come deposito di esplosivi. L'entrata dell'Italia nel secondo conflitto mondiale, nel 1940, diede sicuramente una nuova spinta a tutti gli stabilimenti impegnati nella fabbricazione di materiale bellico e, anche se con ritardo, fu deciso l'aumento della capacità produttiva degli esplosivi da lancio presso le ditte BPD, NOBEL, SGEM e SIRI.

Nell'ambito di questo programma si pensò di edificare, nello stabilimento di Pallerone, il reparto di nitrificazione, così da realizzare all'interno della fabbrica l'intero ciclo produttivo. Ma gli impianti non furono ultimati in tempo utile, dal momento che per tutta la durata del conflitto le gallette per la soenite continuarono a provenire dal vicino stabilimento di Boceda di proprietà della stessa società.

Nel 1955 fu decisa la ricostruzione dello stabilimento, dal momento che nel periodo bellico l'impianto era stato parzialmente distrutto. Sotto la direzione del Genio Militare la struttura fu nuovamente ideata come impianto per la fabbricazione della balistite, per quanto già durante la II Guerra Mondiale i vari eserciti avevano cercato di sostituirlo essendo un esplosivo che deteriorava in breve tempo le bocche da fuoco. Il bene fu poi acquisito tra i beni dello Stato a seguito di atto di permuta con altri beni della ditta proprietario il 05.07.1956.

Nel 1966 i lavori di ricostruzione erano terminati e dal momento che lo stato non aveva interesse all'utilizzazione dello stabilimento, tutto l'area fu appaltata alla BPD (Società Bombrini Parodi Delfino) che vi impiantò la lavorazione manifatturiera delle polveri. Nel 1977 il Ministero della Difesa decise la smilitarizzazione dell'area che passò sotto competenza del demanio civile, con la clausola di affittarlo possibilmente a ditte operanti nel campo degli esplosivi.

Nel 1985 fu rilevato dal consorzio OTO-SNIA-BPD con lo scopo di dare inizio alla lavorazione dei Missili guidati MILAN (Missile Infanterie Leggere Antichiar) su progetto dell'Aerospaziale francese. La produzione era incentrata sull'assemblatura di razzi e la manifatturiera di cariche per obici.

L'opificio fu definitivamente chiuso nei primi anni '90 e dismesso come bene patrimoniale e rimase così esposto a quel processo di degrado e ad una serie di atti di vandalismo che hanno prodotto un pessimo stato di conservazione rilevabile tutt'oggi nei fabbricati non demolti. Nel 1998 il Comune di Aulla ha fatto richiesta per acquisirne la proprietà. Con Delibera n° 18 del 26.02.1999 il Consiglio Comunale di Aulla ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del compendio immobiliare ex Militare di Pallerone e approvato poi con Delibera n° 72 del 30.09.1999. Il progetto prevede la sistemazione dell'area in lotti trasformandola e qualificandola per ospitare attività industriali e artigianali. È stata fissata la quota di area da destinarsi a verde, a parcheggi e a superficie coperta. La prima fase, ad oggi anche l'unica parzialmente eseguita, ha comportato la demolizione di numerosi edifici, sebbene la planimetria catastale riporti ancora questi volumi, e la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria. L'obiettivo era quello di rendere l'area accessibile da un punto di vista funzionale e minimizzare l'impatto sul sistema ambientale territoriale. Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una serie di interventi volti alla realizzazione di:

1. viabilità principale e secondaria;
2. aree da destinare a parcheggio;
3. realizzazione di rete di drenaggio delle acque;
4. realizzazione di sede stradale completa di marciapiedi e spartitraffico;
5. impianto di dissalazione delle acque scolanti dai parcheggi;
6. rete di fognatura nera;
7. cabina idrica;
8. rete acqua ad uso potabile;
9. rete dell'acqua industriale (con presa da pozzo e serbatoio di riserva);
10. rete dell'acqua ad uso antincendio (con presa da pozzo e serbatoio di riserva);
11. rete elettrica e relative cabine MT/BT;
12. rete di illuminazione;
13. impianto di depurazione.

Il 09.06.2003 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana ha deliberato (prot. 10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla):

*"Art. 1 Si autorizza, ai sensi dell'art. 10 del citato DPR. 283/2000, l'alienazione dell'immobile sito in Provincia di Massa Carrara, Comune di Aulla, località Pallerone, segnato in Catasto al foglio n° 24 part. 879 per intero (attualmente identificata con i subb. 1, 2), part. 880 per intero (attualmente identificata con il sub. 2) e part. 1506 in parte, il tutto come identificato e perimetrato in rosso nella planimetria catastale, prescrivendo quanto segue:*

*1. i progetti di opere di qualunque genere che si intendano eseguire sulle unità immobiliari, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, ai sensi del D.*

*DOT.TEA SARA MANNI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 • E-MAIL: SARA.MANNI@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETURALE.COM • PEC: SARA.MANNI@PROPEC.IT • P. I. 01201840459 •*

*C.F. MNNSRA73P56R023F*



Lgs. 490/99. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle norme tecniche di attuazione previste per il comparto A del Piano Particolareggiato allegato alla richiesta di alienazione.

2. Le unità immobiliari non dovranno essere destinate ad usi che ne pregiudichino le caratteristiche di interesse storico artistico. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica alla consistenza architettonica dei beni, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoticoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara.

3. Sia mantenuta o, su proposta del detentore e previo parere della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoticoantropologico per le Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, migliorata l'attuale fruizione pubblica dei beni.

4. Entro tre anni dovrà essere completata la deindustrializzazione dell'area comprensiva della relativa bonifica e dello smaltimento dei materiali tossici e nocivi presenti.

5. Il contratto di alienazione deve comprendere, ai sensi dell'art.11 del D.P.R. n.283/200, la clausola risolutiva espressa ex art.1456 C.C. E la clausola penale ex art.1382 C.C. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col contratto stesso.

Il sito nel suo insieme essendo area industriale dismessa è potenzialmente inquinato, a tale scopo sono state condotte delle campagne di verifiche in diversi periodi. La prima a scopo conoscitivo è stata condotta mediante l'esecuzione di n°8 sondaggi distribuiti sull'area in modo da avere una valutazione generale delle problematiche ambientali. Sono stati prelevati campioni a varie quote di profondità per poter valutare eventuali fenomeni di inquinamento negli orizzonti più superficiali di terreno e la loro propagazione in senso verticale. È stata eseguita una ricerca anche mediante il prelievo di campioni su muratura in virtù delle lavorazioni eseguite all'interno dei fabbricati. Sono stati valutati i parametri relativi a Cromo tot., Nichel, Piombo, Zinco, Bario, Antimonio e Vanadio. Nella Determinazione n. DD/8662/2008 del 08.08.2008 della Provincia di Massa Carrara [REDACTED] DPGR 14/R del 25.02.2004 art.59 comma 2 - Esclusione del lotto a ex Polverificio militare di Pallerone (comune di Aulla) dal progetto di bonifica] viene ricostruita la storia relativa alle verifiche ambientali dell'intero sito:

La [REDACTED] con nota A/R del 24.10.06, acquisto al protocollo di questa Provincia al n°39852 del 26.10.06 ha comunicato di aver svolto, ai fini della riconversione industriale del sito, una campagna preliminare di indagini ambientali presso l'ex polverificio militare di Pallerone, nel Comune di Aulla, il cui esito ha mostrato una modesta contaminazione da nichel:

1. il Comune di Aulla con nota fax n°799 del 15.01.07 ha avviato il procedimento di cui all'art.242 del D.Lgs.152/06 e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 30/06, convocando una Conferenza dei Servizi svoltasi il 25.01.07;

2. la Conferenza dei Servizi, vista l'estensione del sito dell'ex polverificio militare, ha richiesto alla [REDACTED] di integrare le indagini svolte con ulteriori 14 sondaggi, prelievo di campioni di terreno e folla e la ricerca del parametro arsenico. I nuovi sondaggi richiesti sono stati indicati su apposita planimetria allegata al verbale della Conferenza escludendo l'area dell'ex Cincilla, posta da tempo sotto sequestro e oggetto di procedimento di bonifica separata;

3. le attività di investigazione hanno avuto inizio il 05.03.2007 come comunicato dalla [REDACTED] con nota del 09.02.2007 (ns prot.4831 del 13.02.2007) e si sono svolte sotto supervisione dei tecnici del Dipartimento ARPAT di Massa Carrara;

4. durante le attività di controllo i tecnici di ARPAT hanno rilevato che nei pressi di una vecchia cisterna si è verificato uno sversamento sul terreno di gasolio ed hanno segnalato la presenza di diverse tipologie di rifiuti abbandonati all'interno dell'ex polverificio (nota ARPAT n°2189 del 15.05.07, acquisita al nostro protocollo al n°15787 del 16.05.07);

5. con nota prot. N°16918 del 29.05.07 questa Provincia ha richiesto alla [REDACTED] di integrare l'attività di investigazione con la mappatura, classificazione e avvio a smaltimento dei rifiuti segnalati da ARPAT nonché di approfondire le indagini e bonificare l'area interessata dallo sversamento di gasolio;

6. il 06.06.08 personale tecnico di questa Provincia e di ARPAT ha effettuato un sopralluogo congiunto presso l'ex polverificio militare dai cui esiti sono state reiterate le richieste di intervento sull'allontanamento dei rifiuti e la messa in sicurezza dell'area interessata dallo sversamento di gasolio (verbale trasmesso ai soggetti interessati con nota n°33250 del 19.01.07);

7. la [REDACTED] ha inviato un rapporto finale sulle indagini e sulle attività di messa in sicurezza svolte (acquisto al protocollo al n°32480 del 12.10.07);

8. la Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Aulla, nella seduta del 20.11.07, ha preso atto delle operazioni svolte dalla [REDACTED] inoltre ha deliberato che per le aree prive di contaminazione sarà emessa apposita certificazione dalla Provincia di Massa Carrara (acquisite le analisi di validazione di ARPAT) con l'esclusione della zona interessata dallo sversamento di gasolio e per quelle aree per cui sono ancora in corso le analisi per la ricerca dell'amianto;

9. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sui controlli svolti (nota n°5471 del 19.12.07 acquisita al nostro protocollo al

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E MAIL: SARA.SARA@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.SARA@PROPEC.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

n°39871 del 27.12.07) sospendendo però il parere in attesa di un chiarimento, richiesto al Ministero dell'Ambiente e all'Istituto Superiore di Sanità, sulla concentrazione di bario nel terreno, metallo non normato dal D. Lgs.152/06;

10. [REDACTED] ha presentato una richiesta di suddivisione del sito dell'ex polverificio in cinque lotti richiedendo l'attestazione di non procedere a bonifica per quei lotti già investigati e non contaminati (acquisto al n°1450 di protocollo del 18.01.08). Ha precisato inoltre che per il parametro bario esiste il limite di concentrazione per terreni ad uso agricolo nell'allegato B dell'DPGR Toscana 14/r del 25.02.04 e che i valori riscontrati nei sondaggi effettuati sono inferiori a tale limite;

11. a seguito di nostra richiesta prot. 2538 del 30.01.08. ARPAT ha inviato il proprio parere sulla richiesta avanzata dalla [REDACTED] (fax n°12933 del 12.02.08 acquisito al protocollo di Settore al n°481 del 13.02.08);

12. il lotto D è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8538 del 18.02.08;

13. il lotto E è stato certificato e restituito agli usi legittimi con Determinazione Dirigenziale n°8644 del 23.07.08;

14. ARPAT ha inviato la relazione tecnica sul controllo svolti nel lotto A (nota n°61263 del 16.07.08 acquisita al nostro protocollo al n°20878 del 21.07.08)."

A seguito inoltre di quanto espresso da ARPAT con la nota n°61263 del 16.07.2008 ("considerata l'area molto circoscritta del ritrovamento e vista che nelle rimanenti aree dello scavo non è stata accertata la presenza di ulteriori materiali in fibrocemento, si è ritenuto opportuno sospendere le indagini e non procedere ad ulteriori sondaggi. Pertanto (...) il lotto A sopra citato non necessita di ulteriori interventi di bonifica e passa essere quindi rilasciato agli usi legittimi") la Provincia ha determinato:

A. di escludere il lotto A del sito ex polverificio militare di Pallerone dal progetto di bonifica restituendolo agli usi legittimi previsti dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

B. di restituire agli usi legittimi il lotto C solo dopo esito favorevole delle verifiche analitiche in corso al momento della determina e comunque solo a seguito di parere positivo da parte di ARPAT;

C. di prescrivere che qualora durante i lavori e l'effettuazione di scavi per la reindustrializzazione dell'ex polverificio militare "si rinvenissero materiali sospetti, rifiuti, evidenze olfattive e visive di contaminazione dei terreni e/o della acque" dovrà esserne data immediata comunicazione a Provincia, Comune di Aulla, ARPAT, e ASL. Dovranno inoltre essere eseguiti accertamenti diretti al fine di definire con dettaglio l'estensione spaziale e areale della contaminazione con il corretto smaltimento dei rifiuti giacenti;

D. di incaricare ARPAT di Massa Carrara di effettuare i controlli di competenza.

Il sito in precedenza era stato suddiviso in 5 lotti come si evince anche dalla Determinazione Dirigenziale n°8538/08 del 18.02.08 della Provincia di Massa Carrara:

"1. LOTTO A: corrispondente all'area intorno ai fabbricati numerati in pianta come 95, 96 e 97 ("comprendente il sondaggio C12 dove è stato rinvenuto materiale contenente amianto alla profondità di 1,5 metri da piano di campagna");

2. LOTTO B: posto nella porzione nord-ovest dell'area dove sono ubicati i fabbricati 14 e 12 della planimetria generale ("da tempo sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria e oggetto di procedimento di bonifica a se stante");

3. LOTTO C: relativo all'area intorno agli edifici 18, 19 e 16 ("l'area interessata dallo sversamento di gasolio presso la cisterna e l'impianto di pompaggio");

4. LOTTO D: una vasta area posta nella porzione sud-est del compendio ("nel quale sono state completate le indagini compresa la bonifica da amianto sul suolo e sottosuolo");

5. LOTTO E: l'area a nord-est dell'intera superficie inclusa nel piano particolareggiato nel quale sono in corso di completamento le analisi per la ricerca di amianto."

Durante il sopralluogo eseguito in data 16.04.2018 sul posto era stato rinvenuto il cartello di Divieto di Accesso al compendio oggetto di esecuzione immobiliare per pericolo di dispersione fibre di amianto a seguito di Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 l'Ordina alla [REDACTED] Con sede in Aulla via Nazionale 59, in qualità di proprietaria del compendio immobiliare ex Polverificio di Pallerone di provvedere:

1. entro e non oltre 5 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, al ripristino delle recinzioni ed alla completa chiusura della strada sterrata per inibire l'accesso ato a piedi che con veicoli al compendio.

2. entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e piena conoscenza del presente provvedimento, di procedere alla caratterizzazione delle lastre e, se confermato trattasi di manufatti in fibrocemento-amianto, valutazione dello stato di conservazione e, se necessario, rimozione e smaltimento secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia, e quanto altro necessario per mettere in sicurezza i luoghi."

Ad oggi non risulta che sia stata eseguita alcun tipo di bonifica a seguito dell'Ordinanza emessa nel 2017.

I mappali 1729, 1857 e 1858 fanno parte delle particelle coinvolte dai lavori (il mapp.1857 e 1858 come ex 1729) per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del compendio dell'ex Polverificio di Pallerone. I lavori eseguiti sono stati riferiti alla pratica P.d.C. N°57 del 27.09.2006 il cui inizio lavori è stato dato dall'allora Direttore dei Lavori, Arch. Tommaso Vanni, il 26.09.2007. La CTU ha visionato la documentazione relativa la Permesso di Costruire sopra indicato ed ha constatato che non riguarda un intervento da eseguire sul compendio ma bensì una variante stradale

DOT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: SARA.SARA@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC SARA.MANINI@PROPEC.IT • P. I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

da realizzarsi poco distante dall'area dell'ex-polveriera. Non sono stati trovati altri documenti che riportino qualche riferimento a pratiche edilizie presentate relativamente a quest'area. Come ditta esecutrice delle opere fu nominata l'impresa [REDACTED]. Il 18.10.2007 è stato dato l'inizio delle demolizioni che hanno portato all'attuale configurazione del compendio e alla demolizione di molti degli edifici che facevano parte dei laboratori e dei capannoni dello stabilimento. Sono stati mantenuti in essere solo i fabbricati protetti dal vincolo della Soprintendenza. I lavori sono stati sospesi, secondo i documenti trovati presso il Comune di Aulla ma firmati solo dalla Direzione Lavori e non protocollati dal Comune, una prima volta l'08.05.2008 e poi il 15.05.08, a cui, il 08.05.2009, hanno fatto seguito le dimissioni della Direzione dei Lavori e del Coordinatore per la Sicurezza. In tutte queste comunicazioni la pratica di riferimento è, erroneamente, la n°57 del 27.09.2006. Risulta che alcune delle opere di urbanizzazione siano state eseguite anche successivamente a tale data sotto le direttive di un altro direttore dei lavori ma non sono stati trovati documenti a riguardo. Durante un ulteriore sopralluogo nell'agosto 2018 la CTU ha incontrato, sul posto, alcuni tecnici del Comune di Aulla. A inizio Settembre è stato dato l'avvio ad alcuni lavori che, ad oggi (fine Dicembre), hanno visto l'asfaltatura di altre due strade comunali e la pulizia delle aree limitrofe al cantiere.

Il fabbricato edificato sulla part.1729 è a pianta rettangolare, ad un unico piano fuori terra. Internamente è costituito da un unico vano coperto da tetto sorretto da capriate in metallo e manto in pannelli di amianto che dovranno essere opportunamente bonificati. Attualmente la copertura è parzialmente crollata. L'accesso avviene direttamente dal piano di campagna esterna. L'edificio è dotato di ampie superfici vetrate e la struttura è in muratura portante. Il fabbricato durante il periodo di attività del polverificio era utilizzato come falegnameria.

Gli anni di abbandono e il libero accesso al fabbricato da parte di vandali ha prodotto effetti molto negativi sull'edificio e su tutti i suoi componenti. Gli infissi sono irrecuperabili, gli intonaci interni ed esterni sono in pessime condizioni, gli impianti elettrico e termoidraulico non sono funzionanti e sicuramente non erano a in linea con le attuali normative vigenti.

L'edificio rientra nel perimetro disegnato dalla Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana (prot.10759 del 08.07.2003 Comune di Aulla), e quindi sono soggette a nullaosta. Appartiene al lotto A del Piano Particolareggiato dell'ex-Polverificio di Pallerone. Nelle immediate vicinanze del fabbricato sono presenti diversi cumuli di rifiuti, tra di essi vi sono anche lastre in amianto da smaltire secondo normativa. La CTU ha visitato il sito e ha rilevato la presenza qua e là di piccoli cumuli di rifiuti abbandonati da soggetti vari all'interno del compendio. L'impossibilità di definire i confini precisi de mappale impongono alla CTU di sottolineare che potrebbero essere presenti rifiuti all'interno del lotto che potrebbero non essere stati individuati dalla sottoscritta anche a causa della vegetazione che in alcuni punti non consente di ispezionare facilmente il terreno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva: di circa mq 3.174,00

E' posto al piano: Il fabbricato è un piano fuori terra.

L'edificio è stato costruito nel: I lavori di edificazione del ex-Polverificio hanno avuto inizio nel febbraio del 1918 e lo stabilimento era già in parte attivo ad ottobre 1918.

L'edificio è stato ristrutturato nel: La CTU ha trovato informazioni relative ad una ristrutturazione dell'intero complesso di fabbricati tra io 1955 e 1960. L'impianto è stato mantenuto in attività, anche dopo la smilitarizzazione avvenuta nel 1977, fino ai primi anni '90.

L'unità immobiliare non ha numero civico. L'edificio ha un'altezza esterna sotto gronda di 4,30 m.

L'immobile è ad un unico piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio è in pessime condizioni, il tetto, a struttura in metallo, è in parte crollato, i vari componenti edili sono irrecuperabili, gli impianti non sono funzionanti e sicuramente, anche rispetto a quando lo struttura era attiva, non erano adeguati alle attuali normative vigenti. Il manto di copertura in pannelli di amianto dovrà essere opportunamente bonificato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura

DOTTESSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA-YO@GIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@INGOPED.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pesime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole marsigliesi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pesime</b>
Impianti: Elettrico	condizioni: <b>pesime</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	---
Note	Il vecchio impianto esistente non è funzionante e sicuramente non rispetta le attuali norme vigenti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Il vecchio impianto esistente non è funzionante e sicuramente non rispetta le attuali norme vigenti.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	---

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	---

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dei fabbricati è stata definita in base ai documenti depositati presso il Comune di Aulla. Gran parte di

DOT.SA SARA MANNINI • INDECHERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E MAIL PRA.SARA-YO@UBERDOT.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC SARA.MANNINI@UPARPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F





tali documenti non sono né firmati da coloro che li hanno redatti né timbrati dal Comune di Aulla. La CTU infatti non ha eseguito un rilievo puntuale poiché la condizione imposta dall'Ordinanza Sindacale n°42 del 26.10.2017 relativa allo stato di inquinamento del compendio ha determinato una permanenza quanto più breve possibile durante i sopralluoghi. L'estensione dei mappali è stata stabilita in base alle visure catastali. Il valore attribuito a mq è stato determinato in base alla stima OMI relativa a fabbricati a destinazione d'uso terziaria che va da € 770,00 a € 1.150,00 ne deriva che il valore medio è pari a € 960,00. Considerando però lo stato di particolare degrado in cui si trovano tutti i fabbricati non demoliti e il tipo di intervento massiccio di ristrutturazione (circa €/mq 700,00) che dovrà essere intrapreso, la carenza delle opere di urbanizzazione e l'ubicazione del sito, si ritiene congruo attribuire un valore a mq pari ad € 200,00 per i fabbricati. Come da prassi consolidata ai terreni di pertinenza degli edifici verrà attribuito un valore pari al 10% di quello stimato per l'edificato. Tale prezzo unitario si ritiene congruo anche per i terreni sui quali attualmente non sono presenti immobili ma che sono inseriti all'interno della pianificazione relativa al Piano Particolareggiato ex- Polverificio di Pallerone. Si reputa invece di dover ridurre il valore a mq attribuito ai mappali 1677, 1683 e 1682 in considerazione della estensione, della configurazione, della morfologia e della mancanza di pianificazione relativamente a queste aree che quindi sono assimilabili a terreni agricoli senza potenzialità edificatoria. Si ritiene congruo considerare un valore di 1,53 €/mq (Valori Agricoli medi della cittadina di Aulla anno 2015, tipologia bosca misto relativamente al mapp.1677 vista la dimensione del mappale e la mancanza di viabilità mentre alle particelle 1683 e 1682 si ritiene di dover incrementare questo valore vista la diversa accessibilità al terreno (€/mq 5).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terziaria/Direzionale mapp. 1729	sup lordo di pavimento	300,00	1,00	300,00
Area pertinenza mapp. 1729	sup lordo di pavimento	2747,00	0,10	274,70
Mapp.1857	sup lordo di pavimento	88,00	0,10	8,80
Mapp.1858	sup lordo di pavimento	39,00	0,10	3,90
		<b>3174,00</b>		<b>587,4</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziaria/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Adiacenze SS. n°63

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ---

Superficie di riferimento: Lordo

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

DOT.TESSA SARA MANNINI • INDEGHERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: TESSA.SARA-V@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@UPPEC.IT • P.I. 01201840459 •  
C.F. MNNSRA73P56R023F

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatorio dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Base militare "Marimuni" di Palterone (Aulla);
- Ufficio tecnico di Comune di Aulla;
- 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 edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 770,00 €/mq di ad un massimo di 1150,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: La CTU ha richiesto informazioni, relativamente all'area a cui appartengono i beni eseguiti, anche ad ARPAT, Provincia di Massa Carrara, Procura della Repubblica di Massa Carrara, Esercito Italiano base di Firenze

### 8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e partile 1857 e 1858

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.480,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terziaria/Direzionale mapp. 1729	300,00	€ 200,00	€ 60.000,00
Area pertinenziale mapp.1729	274,70	€ 200,00	€ 54.940,00
Mapp.1857	8,80	€ 200,00	€ 1.760,00
Mapp.1858	3,90	€ 200,00	€ 780,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 117.480,00
Valore Corpo	€ 117.480,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 117.480,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 117.480,00

#### Riepilogo:

IJ	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato fg.24 mapp.1729 sub.1 e partile 1857 e 1858		587,40	€ 117.480,00	€ 117.480,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disc. del GE. ( min 15% )	€ 17.622,00
Spese per bonifica amianto copertura fabbricato su mappale 1729 e lastre a terra (edificio 37)	€ 10.565,20



## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 117.480,00
---	--------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 89.292,80
--	-------------

**Note:** Il valore stimato per la bonifica dell'amianto è stato ricavato dai preventivi richiesti a due differenti ditte Clean ed Ecodil che si occupano dello smaltimento di questo materiale. Cautelativamente è stato decurtato il costo maggiore indicato nei preventivi che si allegano alla presente relazione di stima.



9	RIEPILOGO COMPLESSIVO				
	Stima al netto delle decurtazioni del corpo	Decurtazione 15% come da decreto G.E.	Spese catastali - Spese urbanistiche	Bonifica amianto e pulizia area	Prezzo da libero
Lotto 001- Fg. 24 mapp. 879 e part.1680 e 1681	€ 130.068,00	€ 19510,20	€ --	€ 12419,60	€ 98.138,20
Lotto 002- Fg. 24 mapp. 1682	€ 35.350,00	€ 5.302,50	€ 1.375,00	€ --	€ 28.672,50
Lotto 003- Fg.24 mapp. 1683	€ 41.975,00	€ 6.296,25	€ --	€ --	€ 35.678,75
Lotto 004- Fg. 24 mapp.1677 sub.2	€ 82.140,00	€ 12321,00	€ 1.375,00	€ --	€ 68.444,00
Lotto 005- Fg. 24 mapp. 1776	€ 237.400,00	€ 35610,00	€ 1.375,00	€ --	€ 200.415,00
Lotto 006- Fg. 24 mapp.1777	€ 932.300,00	€ 139.845,00	€ 1.682,15	€ --	€ 790.772,85
Lotto 007- Fg. 24 mapp.1679	€ --	€ --	€ 1.375,00	€ --	€ --
Lotto 008- Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882	€ 80.668,00	€ 12100,20	€ --	€ --	€ 68.567,80
Lotto: 009 - Fabbricato fg.24 mapp.1883	€ 44700,00	€ 6.705,00	€ --	€ 11.394,80	€ 26.600,20
Lotto: 010 - Fabbricato fg.24 mapp.1881	€ 161.300,00	€ 24195,00	€ --	€ 20.276,40	€ 116.828,60
Lotto: 011 - Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880	€ --	€ --	€ --	€ 9.340,00 € 16.620,00	€ --
Lotto 009- Fg. 24 mapp. 1855	€ --	€ --	€ --	€ --	€ --
Lotto 010- Fg. 24 mapp. 1728 e part.1856	€ 184.880,00	€ 27732,00	€ --	€ --	€ 157.148,00
Lotto 011- Fg. 24 mapp. 1729 sub.1 e part.1857 e 1858	€ 117.480,00	€ 17622,00	€ --	€ 10.565,20	€ 89.292,80

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 284 pagine e 25 allegati (477 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:  
28.12.2018

L'Esperto alla stima  
**Sara Mannini**  
INGEGNERE

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DE CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL: PRA.SARA.YO@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANNINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNNSRA73P56R023F

Pag. 284 di 288  
Ver. 3.0  
Edicom Finrice srl

# ALLEGATI

ALLEGATO 1. VERBALE SOPRALLUOGO DEL 16.04.2018

ALLEGATO 2. RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 3. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPE CATASTALI
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.879 SUB.1
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.879 SUB.2
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.880 SUB.1 E 1506
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.880 SUB.2
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.880 SUB.5 E 1506 SUB.3
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.880 SUB.4 E 1506 SUB.2
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.880 SUB.3 E 1506 SUB.1
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.1682
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.879 SUB.3 E 1680 E 1681
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.1683
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.1677 SUB.2
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.1776
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.1777
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.1679 SUB.1
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.880 SUB.5 E 1506 SUB.3
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.1855
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.1728 SUB.1
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.1856
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.1729 SUB.1
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.1857
- VISURA STORICA FG.24 MAPP.1858
- VISURA FG.24 MAPP.879
- VISURA FG.24 MAPP.1680
- VISURA FG.24 MAPP.1681
- VISURA FG.24 MAPP.1682
- VISURA FG.24 MAPP.1677
- VISURA FG.24 MAPP.1776
- VISURA FG.24 MAPP.1777
- VISURA FG.24 MAPP.1679
- VISURA FG.24 MAPP.880
- VISURA FG.24 MAPP.1506

DOTT.SSA SARA MANINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 329 1089060 •  
E-MAIL: FRASARA-YO@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC: SARA.MANINI@PROPEC.IT • P.I. 01201840459 •

C.F. MNHSRA73P56R023F



- VISURA FG.24 MAPP.1855
- VISURA FG.24 MAPP.1728
- VISURA FG.24 MAPP.1856
- VISURA FG.24 MAPP.1729
- VISURA FG.24 MAPP.1857
- VISURA FG.24 MAPP.1858

#### ALLEGATO 5. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.879 SUB.3
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1680
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1681
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1682
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1683
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1776
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1677 SUB.2
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1679 SUB.1
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1777
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.880 SUB.5
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1855
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1728 SUB.1
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1856
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1857
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1858
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1729 SUB.1
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1506 SUB.3
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1506 SUB.1, 2 E 3
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.879 SUB.1
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.879 SUB.2
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.880
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.880 SUB.2
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.8269 RP.6132
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.4178 RP.3002
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.10099 RP.6878
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.12098 RP.8312
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.12099 RP.8313
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.11976 RP.8211



- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG.9966 RP.1304
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG.15056 RP.2289
- NOTA DI ISCRIZIONE RG.15484 RP.3551
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG.8998 RP.1288
- NOTA DI ISCRIZIONE RG.2299 RP.414
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG.2980 RP.404
- NOTA DI ISCRIZIONE RG.5593 RP.662
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG.10141 RP.1351
- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.6647 RP.4771
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1675
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.1676
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.24 MAPP.444

**ALLEGATO 6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**ALLEGATO 7. VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE**

**ALLEGATO 8. DELIBERA C.C. ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO N18 DEL 26.02.1999  
DELIBERA C.C. ADOZIONE VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO N94 DEL  
29.12.2001**

**ALLEGATO 9. DOCUMENTI ARPAT**

**ALLEGATO 10. ORDINANZA DEL SINDACO DEL 26.10.2017**

**ALLEGATO 11. DOCUMENTI PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**ALLEGATO 12. LETTERA DI RISPOSTA COMUNE DI AULLA**

**ALLEGATO 13. SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRICO E MAPPE CATASTALI**

**ALLEGATO 14. SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRICO E TAVOLA VINCOLO  
IDROGEOLOGICO-AREE BOSCADE**

**ALLEGATO 15. SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRICO E TAVOLA AREE TULATE  
(L.42/2004 ART.142 LETT.C)**



**ALLEGATO 16. SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRICO E TAVOLA VINCOLO  
IDROGEOLOGICO (R.G. 3267/1923)**

**ALLEGATO 17. SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRICO E TAVOLA VINCOLO  
BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.LGS 42/2004**

**ALLEGATO 18. DISTRIBUZIONE LOTTI**

**ALLEGATO 19. DOCUMENTAZIONE COMUNALE - DIMENSIONI FABBRICATI**

**ALLEGATO 20. DOCUMENTAZIONE COMUNALE - COMUNICAZIONI DI DL E CSE**

**ALLEGATO 21. STRALCIO PLANIMETRIA GENERALE CON NUMERAZIONE FABBRICATI**

**ALLEGATO 22. MAPPA AREE DI SUDDIVISIONE COMPENDIO PER VERIFICHE INQUINAMENTO  
SUOLO**

**ALLEGATO 23. RILEVO FOTOGRAFICO DEL 23.12.2018**

**ALLEGATO 24. NUOVO ACCATAMENTO**

**ALLEGATO 25. AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA**





## TRIBUNALE DI MASSA

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 109/2017  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Serafini**

### ERRATA CORRIGE

- LOTTO 001 - FABBRICATO FG.24 MAPP.879 E PART.LLE 1680 E 1681
- LOTTO 002 - TERRENO FG.24 MAPP.1682
- LOTTO 003 - TERRENO FG.24 MAPP.1683
- LOTTO 004 - TERRENO FG.24 MAPP.1677 SUB.2
- LOTTO 005 - TERRENO FG.24 MAPP.1776
- LOTTO 006 - FABBRICATO FG.24 MAPP.1777
- LOTTO 007 - TERRENO FG.24 MAPP.1679
- LOTTO 008 - FABBRICATO FG.24 MAPP.880 SUB.6 E PART. 1882
- LOTTO 009 - FABBRICATO FG.24 MAPP.1883
- LOTTO 010 - FABBRICATO FG.24 MAPP.1881
- LOTTO 011 - FABBRICATO FG.24 MAPP.1506 SUB.4 E PART.1880
- LOTTO 012 - FABBRICATO DEMOLITO FG.24 MAPP.1855
- LOTTO 013 - FABBRICATO FG.24 MAPP.1728 SUB.1 E PART.1586
- LOTTO 014 - FABBRICATO FG.24 MAPP.1729 SUB.1 E PART.LLE 1857 E 1858

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

PEC: sara.mannini@ingpec.eu



La sottoscritta Ing. Sara Mannini, nominata Esperto Estimatore nella procedura indicata in epigrafe

COMUNICA CHE

a pag. 284, nella tabella riassuntiva, per un refuso relativo alla prima stesura dell'elaborato peritale sono stati erroneamente denominati gli ultimi tre lotti. La tabella deve intendersi sostituita dalla seguente:



9	RIEPILOGO COMPLESSIVO				
	Stima al netto delle decurtazioni del corpo	Decurtazione 15% come da decreto G.E.	Spese catastali - Spese urbanistiche	Bonifica amianto e pulizia area	Prezzo da libero
Lotto 001- Fg. 24 mapp. 879 e part.1680 e 1681	€ 130.068,00	€ 19.510,20	€ ---	€ 12.419,60	€ 98.138,20
Lotto 002- Fg. 24 mapp. 1682	€ 35.350,00	€ 5.302,50	€ 1.375,00	€ ---	€ 28.672,50
Lotto 003- Fg.24 mapp. 1683	€ 41.975,00	€ 6.296,25	€ ---	€ ---	€ 35.678,75
Lotto 004- Fg. 24 mapp.1677 sub.2	€ 82.140,00	€ 12.321,00	€ 1.375,00	€ ---	€ 68.444,00
Lotto 005- Fg. 24 mapp. 1776	€ 237.400,00	€ 35.610,00	€ 1.375,00	€ ---	€ 200.415,00
Lotto 006- Fg. 24 mapp.1777	€ 932.300,00	€ 139.845,00	€ 1.682,15	€ ---	€ 790.772,85
Lotto 007- Fg. 24 mapp.1679	€ ---	€ ---	€ 1.375,00	€ ---	€ ---
Lotto 008- Fabbricato fg.24 mapp.880 sub.6 e part. 1882	€ 80.668,00	€ 12.100,20	€ ---	€ ---	€ 68.567,80
Lotto: 009 - Fabbricato fg.24 mapp.1883	€ 44.700,00	€ 6.705,00	€ ---	€ 11.394,80	€ 26.600,20
Lotto: 010 - Fabbricato fg.24 mapp.1881	€ 161.300,00	€ 24.195,00	€ ---	€ 20.276,40	€ 116.828,60
Lotto: 011 - Fabbricato fg.24 mapp.1506 sub.4 e part.1880	€ ---	€ ---	€ ---	€ 9.340,00 € 16.620,00	€ ---
Lotto 012- Fg. 24 mapp. 1855	€ ---	€ ---	€ ---	€ ---	€ ---
Lotto 013- Fg. 24 mapp. 1728 e part.1856	€ 184.880,00	€ 27.732,00	€ ---	€ ---	€ 157.148,00
Lotto 014- Fg. 24 mapp. 1729 sub.1 e part.1857 e 1858	€ 117.480,00	€ 17.622,00	€ ---	€ 10.565,20	€ 89.292,80

Massa, 31.01.2019

L'Esperto alla stima  
Dott.ssa Sara Mannini  
INGEGNERE

