

## TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

-----  
Fallimento: [REDACTED]  
[REDACTED]

**R.F. n. 26/2019**

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegrini**

Curatore: **Dott.ssa Elena Violi**  
-----

## RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI

-----  
Il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista , iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12, è stato nominato C.T.U. nel fallimento [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] comunicata l'avvenuta nomina al GD con nota informativa del 09/07/2019.

Quesiti posti al C.T.U.:

- 1- Procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della società fallita.

## **RISPOSTA AL QUESITO**

### **Immobili da stimare**

Immobili posti nel comune di Aulla comprendenti:

- 1- Porzione di capannone artigianale in Località Pallerone Via Filippo Turati, censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 subalterno 1
- 2- Porzione di capannone artigianale in Località Pallerone Via Filippo Turati, censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 subalterno 3
- 3- Porzione di capannone artigianale in Località Pallerone Via Filippo Turati, censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 subalterno 4
- 4- Terreno nella stessa località, di mq 4.000, censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1731
- 5- Terreno agricolo ubicato tra le frazioni di Albiano Magra e Ceparana, località Bosco, di mq 16.408, censito al catasto terreni al foglio 47 mappali 576, 577, 578, 579 e 580.

**Criterio di valutazione degli immobili** - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto del bene, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato dei beni in perizia, il valore del bene oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

## **DESCRIZIONE DEI BENI INDICATI AI PUNTI 1-2-3-4 DELLA PERIZIA**

### **Dati catastali -**

Gli immobili indicati ai punti 1, 2 e 3 della perizia risultano censiti all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune di Aulla, Catasto Fabbricati (Allegati n. 4.a, 4.b e 4.c):

- 1- Foglio **24** mappale **1813** subalterno **1**, categoria D/7, rendita € 5.090,00  
La consistenza del bene è identificato dalla planimetria catastale protocollo MS0077363 del 30/07/2010 (fg 24 mapp. 1813 sub. 1) (Allegato n. 8)
  
- 2- Foglio **24** mappale **1813** subalterno **3**, categoria D/7, rendita € 2.048,00  
La consistenza del bene è identificato dalla planimetria catastale protocollo MS0077363 del 30/07/2010 (fg 24 mapp. 1813 sub. 3) (Allegato n. 9)
  
- 3- Foglio **24** mappale **1813** subalterno **4**, categoria D/7, rendita € 2.540,00  
La consistenza del bene è **identificato** dalla planimetria catastale protocollo MS0073492 del 21/11/2017 (fg 24 mapp. 1813 sub. 4) (Allegato n. 10)

Nota1: L'elaborato planimetrico di cui all'allegato n. 7 riporta la suddivisione dei subalterni con le relative aree di pertinenza.

Nota 2: Al catasto terreni il mappale 1813 è censito quale Ente Urbano di mq 3.387. In precedenza il mappale 1813 faceva parte del mappale 1775 di mq 10.027 (Allegato n. 6.a).

A seguito di frazionamento prot. MS0074292 del 20/07/2010 il mappale 1775 di mq 10.027 è stato frazionato ed ha originato i mappali 1813 di mq 3.387 e 1814 di mq 6640.

Il mappale 1775 di mq 10.027 è stato originato dal frazionamento del mappale 1677 di mq 117.392 a seguito di frazionamento protocollo MS0030702 del 20/03/2009 e

denuncia di variazione per divisione protocollo MS0032463 del 23/03/2009

Il mappale 1677 di mq 117.392 è stato originato dal mappale 1677 di mq 133.897 a seguito di tipo mappale protocollo MS0029966 DEL 06/06/2006.

Il mappale 1677 di mq 133.897 è stato originato dal frazionamento del mappale 1506 di mq 267.291 a seguito di tipo mappale protocollo 77973 del 08/10/2003

Il mappale 1677 di mq 267.291 è stato originato dal frazionamento del mappale 1506 di mq 268.881 a seguito di tipo mappale protocollo 77973 del 08/10/2003.

Dalla visura storica relativa al mappale 1506 del foglio 24 (Allegato n. 6.c) si apprende che detto mappale costituiva un'unica unità immobiliare (graffato) con il mappale 880 sub 1, unità originata da denuncia di variazione "in corso di costruzione del 21/12/1995 protocollo n. 79151. La situazione degli intestati dal 21/12/1995 risulta essere sotto la ditta "DEMANIO DELLO SCATO , con sede in Livorno"

Alla vecchia partita 2157 (Allegato n. 6.d) ritroviamo l'originario mappale 880 sub. 1 del foglio 24 intestato al "DEMANIO DELLO STATO)

**L'immobile indicato al punto n. 4** della perizia risulta censito all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune di Aulla , Catasto Fabbricati (Allegato n. 5):

- 4- Foglio **24** mappale **1731**, categoria area urbana, consistenza mq 4000

Nota 1: Al catasto terreni il mappale 1731 è censito quale Ente Urbano di mq 4.000.

In precedenza il mappale 1731 faceva parte del mappale 1677 di mq 133.897 (Allegato n. 6.b).

Il mappale 1731 di mq 4.000 è stato originato dal frazionamento del mappale 1677 di mq 133.897 a seguito di tipo mappale protocollo MS0029966 DEL 06/06/2006.

Il mappale 1677 di mq 133.897 è stato originato dal frazionamento del mappale 1506 di mq 267.291 a seguito di tipo mappale protocollo 77973 del 08/10/2003

## **DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di stima comprendono un capannone artigianale, composto da tre unità immobiliari, situato nel comune di Aulla, località Pallerone, nel contesto dell'area denominata Ex Polverificio Militare, oltre un terreno boschivo situato ai margini dell'area stessa identificato dal mappale 1731 (Allegato n. 2).

La costruzione dello stabilimento inizia nei primi anni del 1900 e nasce per la produzione di armi e munizioni per l'industria bellica.

Nel corso dei decenni successivi si realizzarono diverse costruzioni comprendenti laboratori, officine ed uffici.

Alla fine degli anni 70 lo stabilimento cessa la propria attività, l'area fu smilitarizzata e divenne di competenza del Demanio Civile.

Negli anni successivi i fabbricati presenti vengono lasciati in stato di abbandono e l'area subisce un costante degrado.

Nell'anno 2002 viene approvato il piano particolareggiato zona Ex Militare di Pallerone, con il quale l'amministrazione comunale si pone l'obiettivo di recuperare e riconvertire ai fini produttivi l'intera area.

Le previsioni del Piano Particolareggiato hanno avuto attuazione solo in minima parte e l'ambizioso progetto di recupero del compendio è avvenuto solo in minima parte, lasciando così la maggior parte dell'area in stato di degrado ed abbandono.

Il capannone oggetto di stima è situato nella parte SUD dell'area accessibile e con ingresso diretto dalla strada centrale che da accesso ai lotti che fanno parte del complesso immobiliare Ex Polverificio Militare.

Il capannone è edificato su di un lotto di terreno di forma regolare rettangolare, ed è composto da tre unità immobiliari con annessa relativa area di pertinenza.

La struttura del capannone è di tipo prefabbricato formato da:

- Fondazione dei pilastri formate da plinti a bicchiere in ca. gettati in opera
- Pilastri portanti principali in c.a.v. della sezione cm 50x50
- Travi di copertura tipo tegolo "Thaurus" in c.a.p.
- Solaio soppalco del tipo nervato in c.a.p.
- Tamponamento in pannelli del tipo orizzontale esterni a pilastro.

Finiture comuni del capannone (Vedi foto allegato 15)

- Portoni di tipo industriale con chiusura a libro e porta ad un'anta per il passaggio delle persone, formata da pannelli coibentati e ferramenta in ferro
- Finestre in alluminio dotate di doppio vetro
- Pavimentazione di tipo industriale in cemento
- Pareti esterne rifinite con graniglia bianco/grigia di media pezzatura
- Pareti interne cemento dei pannelli di tamponamento a vista
- Soffitto con travi portanti a vista e finitura a volta a botte

**Nella successiva valutazione influisce negativamente la notevole distanza dal centro di Aulla, il degrado del contesto in cui sono inseriti gli immobili e che il programma di recupero del compendio denominato Ex Polverificio Militare che non ha avuto piena attuazione.**

### **Destinazione Urbanistica del lotto.**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Aulla è stato approvato con delibera di approvazione finale di CC n. 17 del 26.02.1999 e successive variazioni introdotte dalle varianti al Piano Strutturale.

La variante al Piano Strutturale approvata con delibera di approvazione di CC n. 52 del 14/12/2011 conferma la destinazione urbanistica della zona e rimanda al Piano Operativo Comunale per la definizione definitiva dei parametri planivolumetrici nonché la definizione degli interventi.

### **Beni identificati ai nn. 1, 2 e 3 della perizia**

Il lotto censito in catasto fg 24 mappale 1813 e 1814 (già mappale 1775), secondo il RU ricade all'interno dell'UTOE n. 2 in "ZONE PRODUTTIVE EX MILITARI "Dex.M." (Allegato n. 21.a); fanno parte delle aree produttive dismesse ex militari disciplinate dall'Art 53 NTA del RU (Allegato n. 21.b).

E' seguito il **Piano Particolareggiato** zona Ex Militare di Pallerone, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 30/09/1999 e attuato con convenzione in data 22/04/2002 rep. 8457 e s.m. e integrazioni. L'immobile oggetto di stima è individuato dal "Lotto B.5" del Piano Particolareggiato (Vedi tavola AR 06 relativa alla edificabilità dei lotti Allegato n. 22).

### **Bene identificato al n. 4 della perizia**

Il terreno censito al fg 24 mappale 1731 secondo il Regolamento Urbanistico ricade in AREA DEL SOTTOSISTEMA AMBIENTALE

“S.A.1” AREE DI TUTELA AMBIENTALE (Zona agricola) disciplinate dall’art 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU (Allegato n. 21.b)  
Vincolo idrogeologico

### **Convenzioni**

La società [REDACTED] ed il Comune di Aulla hanno sottoscritto “Convenzione Per la Cessione di Aree e Realizzazione di Opere di Urbanizzazione Della Zona Produttiva di Pallerone” atto Notaio Lucio Consoli del 22/04/2002 repertorio 8457, trascritto il 26/11/2003 al n. 8312 di particolare (riguardo ai contenuti della convenzione si rimanda al testo integrale di cui all’allegato n. 19.a) e successivo “Atto Integrativo alla Convenzione per la Cessione di Aree e Realizzazione di Opere di Urbanizzazione della Zona Produttiva di Pallerone del 22/04/2002 rep. 8457” atto Notaio Lucio Consoli del 03/11/2003 repertorio 10.422, trascritto il 26/11/2003 al n. 8313 di particolare (riguardo ai contenuti della convenzione si rimanda al testo integrale di cui all’allegato n. 19.b)

E’ seguito l’atto di vendita Notaio Lucio Consoli del 03/11/2003 repertorio n. 10.425, trascritto il 22/11/2003 al n. 8211, con il quale il Comune di Aulla vende alla società [REDACTED] tra l’altro, il Terreno con sovrastanti fabbricati (unità collabente) in Comune di Aulla località Pallerone Via F. Turati censita al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1677, che a seguito di successivi frazionamenti origina i mappali 1813 e 1731 oggetto di perizia (riguardo ai contenuti dell’atto si rimanda al testo integrale di cui all’allegato n. 20)

### **Titoli edilizi** (Immobili nn. 1, 2 e 3)

- 1- **Permesso di costruire n. 39/2009 del 20/08/2009** (Allegato n. 23), pratica 6078, rilasciato alla società [REDACTED] per la “**Costruzione di capannone ad uso artigianale senza destinazione d’uso, relativo al lotto B.5 del PP della zona artigianale ex Polverificio di Pallerone**”

Nella prima versione del progetto il capannone è formato da

un'unica unità immobiliare da edificarsi sul lotto di mq 10.027 identificato al catasto terreni al foglio 24 mappale 1775, successivamente soppresso originando i mappali 1813 e 1814

- I lavori sono iniziati in data 08/10/2009 (Allegato n. 24)
- Il deposito della pratica sismica al Genio Civile di Massa Carrara è avvenuto in data 13/8/2009, a cui è seguita la Autorizzazione/progetto n. 763 del 16/9/2009 (Allegato n. 25)

- 2- Permesso di costruire in variante n. 15/2010 del 30/04/2010 (Allegato n. 26), rilasciato alla società ██████████ SRL, per la **“Variante al P.C. 39/2009 del 20/08/2009 prat. 6078 relativo alla costruzione di capannone artigianale, che prevede la suddivisione in tre comparti senza destinazione d'uso”**

La sagoma dell'edificio è rimasta invariata rispetto al titolo precedente.

La tavola n. 2 di progetto (Allegato n. 26.d) riporta la suddivisione del capannone in tre unità immobiliari come nella attuale conformazione degli spazi, oltre alle variazioni prospettiche conseguenti.

- Al Genio Civile di Massa Carrara è stata depositata il 08/04/2010 la pratica sismica in variante al progetto originario, a cui è seguita la Autorizzazione/progetto n. 763 del 16/9/2009 Variante n. 1 del 21/04/2010 (Allegato n. 27)
- Il Collaudo Statico della struttura del 14/6/2010, a firma dell'Arch Pucciarelli Bruno, è stato depositato al Genio Civile il 06/12/2010 (Allegato n. 28)
- Il progettista Ing. Bertagnini Ennio in data 28/04/2010 ha rilasciato “Dichiarazione di Conformità” di quanto realizzato all'ultimo titolo autorizzativo (Allegato n. 29)
- In data 25/05/2010 protocollo generale n. 8802 è stato depositato al Comune di Aulla il “Certificato di Ultimazione dei Lavori” (Allegato n. 30)

3- Certificato di Agibilità depositato in comune il 03/12/2013 al n. di protocollo 18029 – Agibilità n. 22/2013 (Allegato n. 31) .

Dalla lettura del certificato e dalle dichiarazioni rese dal nuovo Direttore dei lavori Arch Bonfigli Marco Antonio, si apprende inoltre che vista:

- La pratica n. 5378/2002 presentata il 23/04/2002 e permesso di costruire n. 57 del 27/09/2006 “Opere di urbanizzazione e collegamento nuova viabilità in Pallerone” presentata dal Comune di Aulla.
- La pratica n. 5996/2008 presentata il 20/06/2008 prot. 10874 da parte di [REDACTED] e Ce n. 36/08 del 24/07/2008 “Variante al permesso di costruire n. 57 del 27/09/2006 Opere di urbanizzazione e collegamento nuova viabilità in Pallerone”
- La certificazione, rilasciata dal Sindaco di Aulla con prot. 15170 in data 11/10/2013, attestante che il lotto B5 in questione risulta lotto funzionale collegato con le opere di urbanizzazione realizzate (Allegato n. 32)

Inoltre in allegato:

- Dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico rilasciato dalla società S.I.C.M. in data 20/12/2010 (Allegato n. 33)
- L’Asseverazione di prestazioni energetiche (APE) relative alle tre unità realizzate:

Subalterno 1 – Classe energetica C (Allegato n. 34.a)

Subalterno 2 – Classe energetica B (Allegato n. 34.b)

Subalterno 3 – Classe energetica B (Allegato n. 34.c)

Nota: il sub 2 non esiste.. il dichiarante con molta probabilità intendeva che i certificati sono riferiti i sub 1, 3 e 4 del mappale 1813.

Nota sul certificato di agibilità - si rilevano alcune incongruenze sulla certificazione resa: la porzione di capannone sub. 1 non è stato completato (manca parte della pavimentazione, la scala di accesso e ringhiera al piano soppalcato, manca l'impianto elettrico ed idraulico), la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è riferita al solo sub 3, pertanto si sollevano dubbi sulla effettiva agibilità di parte del capannone.

### **Conformità edilizia dell'immobile.**

Si sono rilevate le seguenti difformità:

- 1- Unità subalterno 1 – i lavori non sono stati completati (non sono state rilevate difformità)
  
- 2- Unità subalterno 3 – all'interno dell'immobile sono stati rilevati un soppalco formato da quattro montanti in ferro e solaio in lamiera grecata e soletta in c.l.s. della dimensione di circa mq 26 (Allegato n. 15.c Foto 11 e 12), oltre ad altro piccolo soppalco di tipo precario addossato alla parete lato nord, costituito da intelaiatura in profilati di ferro e piani di tavolato in legno (Allegato n. 15.e Foto13) (Vedi grafico allegato n. 13) .  
L'ultimo titolo edilizio, permesso di costruire in variante n. 15/2010 del 30/04/2010, autorizza un unico ambiente privo di parti soppalcate (Allegato n. 26.d)

### **Sanabilità dell'abuso**

Gli abusi possono essere sanati, salvo parere degli uffici comunali nonché rispetto delle norme di carattere igienico/sanitario, con attestazione di conformità ai sensi dell'art 209 L.R. 65/2014 o SCIA tardiva, oppure si dovrà provvedere alla demolizione delle opere ed al ripristino dei luoghi come nello stato autorizzato dai titoli edilizi.

Riguardo alle Zone Produttive di nuovo impianto l'articolo 50 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico recita:

*Negli ambienti ad uso artigianale e direzionale-commerciale, la superficie consentita dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.*

*Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30 le superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.*

*Qualora la parte a soppalco abbia un'altezza minima di mt. 2,70, questa potrà anche avere accesso al pubblico.*

In caso di rilascio di sanatoria edilizia dovranno essere versati al Comune di Aulla i diritti di segreteria, gli oneri concessori ed

oblazione relativi alle nuove superfici di soppalco; inoltre si dovranno sostenere le spese tecniche necessarie all'espletamento della parte burocratica della domanda avvalendosi di un tecnico abilitato.

Il CTU ha calcolato che per ottenere la sanatoria edilizia si dovrà sostenere una spesa complessiva di € 6.000, comprensiva delle spese tecniche, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile, importo che comunque è inferiore ai costi che si dovrebbero sostenere per l'eventuale demolizione delle opere abusive.

- 3- Unità subalterno 4 – all'interno dell'immobile è stata rilevata la costruzione abusiva di un corpo su due piani nell'angolo sud-est del capannone, realizzando di fatto un soppalco di mq 50, che al piano terra è stato adibito a ripostiglio e spogliatoio con relativi servizi ed al piano superiore ad ufficio (Allegato n.15.f e 15.g Foto dalla n. 16 alla n. 21).

L'ultimo titolo edilizio, permesso di costruire in variante n. 15/2010 del 30/04/2010, autorizza un unico ambiente privo di parti soppalcate (Allegato n. 26.d) (Vedi grafico allegato 14)

#### **Sanabilità dell'abuso**

Gli abusi possono essere sanati, salvo parere degli uffici comunali nonché rispetto delle norme di carattere igienico/sanitario, con attestazione di conformità ai sensi dell'art 209 L.R. 65/2014 o SCIA tardiva, oppure si dovrà provvedere alla demolizione delle opere ed al ripristino dei luoghi come nello stato autorizzato dai titoli edilizi.

Anche in questo caso, come in precedenza, la norma di riferimento è l'articolo 50 delle Norme di Attuazione del RU.

In caso di rilascio di sanatoria edilizia dovranno essere versati al Comune di Aulla i diritti di segreteria, gli oneri concessori ed oblazione relativi alle nuove superfici di soppalco; inoltre si dovranno sostenere le spese tecniche necessarie all'espletamento della parte burocratica della domanda avvalendosi di tecnico abilitato.

Il CTU ha calcolato che per ottenere la sanatoria edilizia si dovrà

sostenere una spesa complessiva di € 8.000, comprensiva delle spese tecniche, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile, importo che comunque è inferiore ai costi che si dovrebbero sostenere per l'eventuale demolizione delle opere abusive.

## **Provenienza**

### **Beni identificati ai nn. 1, 2 e 3 della perizia**

I diritti di 1/1 di piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il capannone censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 subalterni 1, 3 e 4, sono stati acquistati dalla società fallita [REDACTED] [REDACTED] venduti dalla società [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Lucio Consoli del 01/04/2009 repertorio n. 14.562, registrato ad Aulla il 17/04/2009, trascritto il 21/04/2009 al n. 3134 di particolare (Allegato n. 16).

Nota: a seguito del rogito la società [REDACTED] acquista la piena proprietà sul mappale 1775 del foglio 24 (unità censita al catasto fabbricati quale unità collabente) che successivamente, a seguito di frazionamento prot. MS0074292 del 20/07/2010, è stato frazionato ed ha originato i mappali 1814 di mq 6640 e 1813 di mq 3.387 quest'ultimo oggetto di stima.

In precedenza Il mappale 1775 di mq 10.027 è stato originato dal frazionamento del mappale 1677 di mq 117.392 a seguito di frazionamento protocollo MS0030702 del 20/03/2009 e denuncia di variazione per divisione protocollo MS0032463 del 23/03/2009

Il mappale 1677 di mq 117.392 è stato originato dal mappale 1677 di mq 133.897 a seguito di tipo mappale protocollo MS0029966 DEL 06/06/2006.

Il mappale 1677 di mq 133.897 è stato originato dal frazionamento del mappale 1506 di mq 267.291 a seguito di tipo mappale protocollo 77973 del 08/10/2003

Il mappale 1677 di mq 267.291 è stato originato dal frazionamento del mappale 1506 di mq 268.881 a seguito di tipo mappale protocollo 77973 del 08/10/2003

In precedenza il bene (foglio 24 mappale 1677) era pervenuto alla società venditrice [REDACTED] ceduto dal Comune di Aulla, a seguito di atto Notaio Lucio Consoli del 03/11/2003 repertorio n. 10425 (Allegato n. 20), trascritto il 22/11/2003 al n. 8211 di particolare (Allegato n. 17.2.a) e successivo atto di accertamento per verificata

condizione (Cancellazione condizione sospensiva) in data 29/01/2004 repertorio n. 10724, annotato in data 16/09/2004 al n. 1304.

In precedenza il bene (foglio 24 mappale 1506/Parte) era pervenuto al Comune di Aulla, ceduto dal "MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, a seguito di atto Dott. [REDACTED] dell'AGENZIA DEL DEMANIO -FILIALE DI LIVORNO del 07/02/2003 repertorio 36, trascritto il 16/04/2003 al n. 3002 di particolare. (Allegato n. 17.2.a) (NB. Dalle visure catastali il bene, prima di detto trasferimento, risulta intestato al "DEMANIO DELLO STATO con sede in Livorno")

Si da atto che in precedenza era stata sottoscritta tra il Comune di Aulla e la società [REDACTED] la convenzione Notaio Lucio Consoli del 22/04/2002 repertorio n. 8457, trascritta il 26/11/2003 al n. 8312 di particolare (Allegato n. 19.a), regolante i rapporti tra i due soggetti, in particolare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione gratuita al Comune di Aulla unitamente alle aree su cui insistono.

Segue atto integrativo Notaio Lucio Consoli del 03/11/2003 repertorio n. 10.422, trascritta il 26/11/2003 al n. 8313 di particolare (Allegato n. 19.b), con il quale le parti hanno modificato la predetta convenzione convenendo il trasferimento da parte del Comune di Aulla delle aree acquistate dal demanio ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed altro che rimarranno di proprietà comunale.

#### **Bene identificato al n. 4 della perizia**

I diritti di 1/1 piena proprietà sull'area urbana di mq 4.000 censita al Catasto Terreni al foglio 24 mappale 1731 sono stati acquistati dalla società fallita [REDACTED] venduti dalla società [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Lucio Consoli del 26/09/2007 repertorio n. 13.530, trascritto il 05/10/2007 al n. 7329 di particolare. (Allegato n. 17).

In precedenza il bene era pervenuto alla società venditrice [REDACTED] ceduto dal Comune di Aulla, a seguito di atto Notaio Lucio Consoli del 03/11/2003 repertorio n. 10425 (Allegato n. 20) , trascritto il 22/11/2003 al n. 8211 di particolare (Allegato n. 17.2.a) e successivo atto di accertamento per verificata condizione in data 29/01/2004 repertorio n. 10724, annotato in data 16/09/2004 al n. 1304.

In precedenza il bene (foglio 24 mappale 1506/parte) era pervenuto al Comune di Aulla, ceduto dal "MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, a seguito di atto Dott. [REDACTED] dell'AGENZIA DEL DEMANIO –FILIALE DI LIVORNO del 07/02/2003 repertorio 36, trascritto il 16/04/2003 al n. 3002 di particolare (Allegato n. 17.2.b) . (NB. Dalle visure catastali il bene, prima di detto trasferimento, risulta intestato al "DEMANIO DELLO STATO con sede in Livorno"

### **Continuità delle trascrizioni ventennali**

La continuità delle trascrizioni nel ventennio è riscontrabile esclusivamente dagli ultimi atti di provenienza fino all'atto [REDACTED] [REDACTED] dell'AGENZIA DEL DEMANIO –FILIALE DI LIVORNO del 07/02/2003 repertorio 36, trascritto il 16/04/2003 al n. 3002 di particolare (Allegato n. 17.2.b) con il quale all'art. 1 "L'AGENZIA DEL DEMANIO, in nome e per conto dello Stato" trasferisce al "Comune di Aulla", tra l'altro, il bene immobile identificato in catasto al foglio 24 mappale 1506, che a seguito di successivi frazionamenti darà origine ai mappali 1731 e 1813 oggetto di perizia.

Dalle visure storiche catastali è risultato che l'originario mappale 1506, che costituiva un'unica unità immobiliare con il mappale 880 subalterno 1, alla data del 21/12/1995 era intestato alla ditta "DEMANIO DELLO STATO con sede in Livorno" (Allegato n. 6.c) ed ancora in precedenza ritroviamo l'originario mappale 880 subalterno 1 alla superata partita 2157 (Allegato n. 6.d) che era intestato al "DEMANIO DELLO STATO"

Il CTU non ha rinvenuto traccia delle trascrizioni ai registri Immobiliari dei trasferimenti avvenuti prima del citato atto Dott. [REDACTED] del 07/02/2003 rep. 36, trascritto il 16/04/2003 al n. 3002 di particolare.

**DESCRIZIONE E VALUTAZIONE**  
**DELL'IMMOBILE N.1** (foglio 24 mappale 1813 subalterno 1).

Porzione di capannone artigianale situato nel comune di Aulla, località Pallerone, nel contesto dell'area denominata Ex Polverificio Militare, formato da unico ambiente al piano terra e piano soppalcato che copre circa 1/4 della superficie (Allegato n. 12) , con area pertinenziale sviluppata su tre lati (Allegato n. 11).

Dall'area esclusiva si accede all'interno del capannone da tre portoni industriali di grandi dimensioni ed un ingresso più piccolo in corrispondenza del soppalco.

In alto una fila di finestre a nastro si sviluppano lungo tutte le facciate esterne; in corrispondenza del soppalco al piano terra un'altra fila di finestre in basso illumina due lati della parte soppalcata.

Il capannone all'interno non è stato completato e rimangono da realizzare: il pavimento del piano terra in corrispondenza del soppalco, il pavimento, la scala di accesso, ringhiera e rifiniture in genere del piano soppalco, impianto elettrico ed impianto idraulico.

L'area esclusiva non è pavimentata, recintata da muro in cls con sovrastante rete metallica; il lato verso Via F. Turati è dotata di doppio ingresso privi di cancello.

Lo stato dell'immobile è rappresentato nella documentazione fotografica di cui all'allegato n. 15.

Nella successiva formazione dei lotti si appone le seguenti servitù sull'area di pertinenza sopra descritta:

A-una striscia di terreno, della larghezza di ml 6, che si sviluppa tutto lungo il lato a confine con il mappale 1776 posto verso nord, viene gravata da diritto di passo a piedi e con automezzi a favore della porzione di capannone artigianale censita al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 subalterno 4, che andrà a formare il lotto n. 3, mantenendo l'uso comune per permettere ai mezzi di grande dimensione di accedere agevolmente al portone posto sullo stesso lato della striscia di terreno stessa, così come meglio indicato sul grafico allegato n. 11 alla presente perizia.

B- una striscia di terreno, della larghezza di ml 5, che si sviluppa tutto lungo il lato a confine con il mappale 1814 posto verso sud, viene gravata da diritto di passo a piedi e con automezzi a favore della porzione di capannone artigianale censita al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 subalterno 3, che andrà a formare il lotto n. 2, mantenendo l'uso comune per permettere ai mezzi di grande dimensione di accedere agevolmente al portone posto sullo stesso lato della striscia di terreno stessa, così come meglio indicato sul grafico allegato n. 11 alla presente perizia.

**Occupazione** – l'immobile è libero

**Confini** – L'immobile confina verso ovest con la Strada comunale Via Filippo Turati, verso nord con mappale 1776, verso est con subalterni 3 e 4 dello stesso mappale 1813, verso sud con mappale 1814.

### Valutazione dell'immobile

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO	
Sup. Lorda commerciale	Capannone artigianale altezza mt 7,00	Terra	mq <b>521,00</b>	X	€ 400,00	=	€ 208.400,00	
Sup. Lorda commerciale	Capannone artigianale altezza mt 3,80 (sotto soppalco)	Terra	mq <b>188,00</b>	X	€ 300,00	=	€ 56.400,00	
Sup. Lorda commerciale	Capannone artigianale soppalco	Primo	mq <b>188,00</b>	X	€ 250,00	=	€ 47.000,00	
Superficie	Terreno libero da servitù	Primo	mq <b>660</b>	X	€ 20,00	=	€ 13.200,00	
Superficie	Terreno gravato da servitù	Terra	mq <b>335</b>	X	€ 10,00	=	€ 3.350,00	
<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b>								<b>€ 328.350,00</b>
<b>Incrementi di valore o decurtazioni</b>								€ -
<b>VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE</b>								<b>€ 328.350,00</b>

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di **€ 328.300,00 (trecentoventottomilatrecento,00)**

## **DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE N.2** (foglio 24 mappale 1813 subalterno 3).

Porzione di capannone artigianale situato nel comune di Aulla, località Pallerone, nel contesto dell'area denominata Ex Polverificio Militare, formato da unico ambiente al piano terra, con all'interno struttura soppalcata non completata ed altro piccolo soppalco a carattere precario (Allegato n. 13), con area pertinenziale sviluppata su due lati.

I due soppalchi sono stati realizzati abusivamente (Allegato n. 11)

Dall'area esclusiva si accede all'interno del capannone da tre portoni industriali di grandi dimensioni.

In alto una fila di finestre a nastro si sviluppano lungo tutte le facciate esterne.

L'impianto elettrico è a vista, di tipo industriale, completo di quadro elettrico generale, prese ed interruttori e corpi illuminati.

L'area esclusiva non è parzialmente pavimentata con battuto in cls, recintata da muro in cls con sovrastante rete metallica.

Lo stato dell'immobile è rappresentato nella documentazione fotografica di cui all'allegato n. 15.

Si accede alla proprietà da Via Filippo Turati attraverso una striscia di terreno che è di pertinenza dell'unità contraddistinta al subalterno 1 del mappale 1813, terreno della larghezza di ml 5, che si sviluppa tutto lungo il lato a confine con il mappale 1814 posto verso sud, che è gravata da diritto di passo a piedi e con automezzi a favore della porzione di capannone artigianale qui descritta, mantenendo l'uso comune con il subalterno 1 per permettere ai mezzi di grande dimensione di accedere agevolmente al portone posto sullo stesso lato della striscia di terreno stessa, così come meglio indicato sul grafico allegato n. 11 alla presente perizia.

**Occupazione** – l'immobile è libero

**Confini** – L'immobile confina verso ovest con subalterno 1 dello stesso mappale 1813, verso nord con subalterno 4 dello stesso mappale, verso est e sud con mappale 1814.

### Valutazione dell'immobile

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO	
Sup. Lorda commerciale	Capannone artigianale altezza mt 7,00	Terra	mq <b>354,00</b>	X	€ 420,00	=	€ 148.680,00	
Sup. Lorda commerciale	Capannone artigianale altezza mt 3,80 (sotto soppalco)	Terra	mq <b>26,00</b>	X	€ 300,00	=	€ 7.800,00	
Sup. Lorda commerciale	Capannone artigianale soppalco	Primo	mq <b>26,00</b>	X	€ 250,00	=	€ 6.500,00	
Superficie	Terreno libero di pertinenza	Terra	mq <b>400</b>	X	€ 20,00	=	€ 8.000,00	
<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b>								<b>€ 170.980,00</b>

### Incrementi di valore o decurtazioni

A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene immobili, comprendenti :		
. Oneri concessori, oblazione, diritti di segreteria		
. Spese tecniche per l'espletamento delle pratiche burocratiche		
		-€ 6.000,00
<b>VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE</b>		<b>€ 164.980,00</b>

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di **€ 165.000,00 (Centosessantacinquemila,00)**

## **DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE N.3** (foglio 24 mappale 1813 subalterno 4).

Porzione di capannone artigianale situato nel comune di Aulla, località Pallerone, nel contesto dell'area denominata Ex Polverificio Militare, formato da unico ambiente al piano terra, con all'interno corpo servizi/uffici comprendente magazzino, spogliatoio, n. 2 wc, docce al piano terra, e da disimpegno, n. 2 uffici e bagno con antibagno al piano primo (Allegato n. 14), con annessa area pertinenziale sviluppata su due lati (Allegato n. 11).

Il corpo servizi/uffici, realizzato abusivamente, è formato da una struttura costituita da pilastri in ferro, soletta in cemento armato, pareti e soffitto in cartongesso, pavimento al piano terra in ceramica, pavimento al piano 1° in laminato simillegno, rivestimento piastrelle in ceramica, porte in legno tamburato, scala di accesso al piano 1° in ferro.

Dall'area esclusiva si accede all'interno del capannone da tre portoni industriali di grandi dimensioni.

In alto una fila di finestre a nastro si sviluppano lungo tutte le facciate esterne.

L'impianto elettrico è a vista, di tipo industriale, completo di quadro elettrico generale, prese ed interruttori e corpi illuminati.

L'area esclusiva non è parzialmente pavimentata con battuto in cls, recintata da muro in cls con sovrastante rete metallica.

Lo stato dell'immobile è rappresentato nella documentazione fotografica di cui all'allegato n. 15.

Si accede alla proprietà da Via Filippo Turati attraverso una striscia di terreno che è di pertinenza dell'unità contraddistinta al subalterno 1 del mappale 1813, terreno della larghezza di ml 6, che si sviluppa tutto lungo il lato a confine con il mappale 1776 posto verso nord, che è gravata da diritto di passo a piedi e con automezzi a favore della porzione di capannone artigianale qui descritta, mantenendo l'uso comune con il subalterno 1 per permettere ai mezzi di grande dimensione di accedere agevolmente al portone posto sullo stesso lato della striscia di terreno stessa, così come meglio indicato sul grafico allegato n. 11 alla presente perizia.

**Occupazione** – l'immobile è occupato dalla società [REDACTED] [REDACTED] che vi svolge attività di lavorazione di carpenteria in ferro, in forza del contratto di locazione del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Allegato n. 18); la locazione ha durata di 6 anni, con inizio dal 27/09/2016, il corrispettivo per la locazione è stabilito in € 9.600,00 annuo oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 800,00. Il canone dovrà essere aggiornato con le intervenute variazioni ISTAT intervenuta l'anno precedente.

**Congruietà del canone di locazione** – In sede di sopralluogo il Curatore Fallimentare Dott.ssa Elena Violi chiede al CTU di verificare la congruità del canone di locazione corrisposto dalla società conduttrice come da contratto di locazione.

**Determinazione della superficie convenzionale**

Superficie di riferimento è la superficie utile

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Attività artigianale	Superficie utile	Mq 299	1	Mq 299,00
Magazzino e servizi al piano terra	Superficie utile	Mq 38.57	1	Mq 38.57
Uffici al piano primo	Superficie utile	Mq 44.46	1	Mq 44.46
Terreno pertinenziale primi 100 metri	Superficie	Mq 100	0.10	Mq 10
Terreno pertinenziale oltre i100 metri	Superficie	Mq 480	0.02	Mq 9.6
Totale superficie Utile convenzionale				Mq 401,63

**Per la determinazione del canone annuo di locazione si riportano sotto alcuni criteri**

**Percentuale sul valore dell'immobile**

Un valido metodo per determinare il canone annuo da corrispondere per la locazione di un immobile può essere quello di applicare una percentuale sull'effettivo valore venale, percentuale che può variare dal 3.50% al 6%.

La legge sull'equo canone n. 392/1978 definiva tale percentuale nel 3,85% del valore locativo; anche se la legge è oggi superata, ci fornisce comunque un riferimento utile specie quando si ha a che fare con immobili a destinazione non residenziale per i quali è difficoltoso reperire dei precisi riferimenti comparativi.

Il CTU, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della tipologia costruttiva, del livello di finitura, della ubicazione del bene in relazione alla destinazione del bene, ritiene che il canone annuo di locazione dell'immobile stimato sia il 5% del valore venale dell'immobile stesso.

Canone di locazione annuo

Valore dell'immobile € 166.000,00 x 5%= Canone annuo € 8.300,00

Canone mensile € 691,00

Che corrisponde ad un canone mensile di € 1.74 al mq di superficie utile

A conferma della validità del valore al mq attribuito dal sottoscritto quale valore locativo annuo o mensile, si riportano alcuni esempi di capannoni a destinazione industriale/artigianale/commerciale proposti in affitto presso le agenzie immobiliari che operano nella zona; va tenuto anche conto che quelle sotto riportate rappresentano le "aspettative di affitto", quindi devono essere comunque ridotte di una opportuna percentuale.

Annuncio estratto dal sito: Studio Affitti

**Capannone / Fondo in affitto a Aulla (MS)**

Propone fondo commerciale con parcheggio di pertinenza, per un totale complessivo di 250 mq.

Superficie mq 250

Canone mensile € 800,00 (al mq € 3,20)

Canone annuale € 9.600,00 (al mq 38,4 €)

Annuncio estratto dal sito: Studio Affitti Codice immobile: 46356

**Capannone / Fondo in affitto a Aulla (MS)**

Industriale/Artigianale - Zona: Pallerone Comune: Aulla (MS)

Fondo commerciale uso commerciale/artigianale di 500 mq circa ampio locale più due locali uso ufficio e uno spogliatoio...

Superficie mq 500

Canone mensile € 1500,00 (al mq € 3,00)

Canone annuale € 18.000,00 (al mq 36.00 €)

Annuncio estratto dal sito: Studio Affitti Codice immobile: 48280

**Capannone / Fondo in affitto a Aulla (MS)**

Industriale/Artigianale - Zona: Pallerone Comune: Aulla (MS)

STUDIOAFFITTI AULLA Fondo Artigianale di 600 mq a pochi KM da Aulla, composto in un unico vano a quattro entrate, bagno e corte esterna di...

Superficie mq 600

Canone mensile € 1700,00 (al mq € 2.83)

Canone annuale € 20.400,00 (al mq 34.00 €)

Annuncio estratto dal sito: Casa.it

**L806 Fondo commerciale a Villafranca in Lunigiana di grande metratura.**

Ingresso su cortile privato dove poi si accede al fondo. Doppia entrata e possibilità di dividerlo. 4 km da Filattiera, 10 km da Aulla. - MS2953

Superficie mq 700

Canone mensile 1.600 (al mq € 2.28)

Canone annuale € 19.200 (al mq 27.00 €)

Il canone corrisposto di € 800,00 mensili, per una superficie convenzionale di mq 401 corrisponde ad un importo al mq di circa € 2.00 € al mq

Pertanto l'CTU ritiene che il canone di € 9.600,00 annuo oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 800,00, corrisposto da dalla società [REDACTED] in forza del contratto di locazione del [REDACTED] "sia congruo".

**Confini** – L'immobile confina verso ovest con subalterno 1 dello stesso mappale 1813, verso sud con subalterno 3 dello stesso mappale, verso est e sud con mappale 1814 e verso nord con il mappale 1776.

### Valutazione dell'immobile

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda commerciale	Capannone artigianale altezza mt 7,00	Terra	mq <b>314,90</b>	X	€ 420,00	=	€ 132.258,00
Sup. Lorda commerciale	Capannone corpo servizi (sotto soppalco)	Terra	mq <b>41,60</b>	X	€ 300,00	=	€ 12.480,00
Sup. Lorda commerciale	Corpo uffici	Primo	mq <b>49,30</b>	X	€ 350,00	=	€ 17.255,00
Superficie	Terreno libero di pertinenza	Terra	mq <b>580</b>	X	€ 20,00	=	€ 11.600,00
<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b>							<b>€ 173.593,00</b>

### Incrementi di valore o decurtazioni

A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene immobili, comprendenti : . Oneri concessori, oblazione, diritti di segreteria . Spese tecniche per l'espletamento delle pratiche burocratiche	-€ 8.000,00
<b>VALORE DI VENDTA DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 165.593,00</b>

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di **€ 165.600,00 (Centosessantacianquemilaseicento,00)**

**DESCRIZIONE E VALUTAZIONE  
DELL'IMMOBILE N.4** (Terreno foglio 24 mappale 1731).

Si tratta di terreno boschivo di mq 4.000, in Comune di Aulla località Pallerone, posto ai margini dell'area denominata Ex Polverificio Militare, comunque nei pressi dei beni descritti ai punti precedenti (Allegato n. 2).

Il terreno ricade, secondo il Regolamento Urbanistico Comunale, in AREA DEL SOTTOSISTEMA AMBIENTALE "S.A.1" AREE DI TUTELA AMBIENTALE (Zona agricola) (Allegato n. 21) ed è posto al limite al limite della "ZONE PRODUTTIVE EX MILITARI "Dex.M." soggette a piano particolareggiato.

Il terreno è di forma trapezoidale regolare, caratterizzato da terrazzamenti e parti in pendenza verso valle, con la presenza di vegetazione di tipo arbustivo e piante d'alto fusto di vario tipo nate in maniera spontanea.

Il terreno versa in stato di abbandono ed invaso dalla vegetazione incolta.

Il terreno è rappresentato nella documentazione fotografica di cui all'allegato n. 15.h)

**Occupazione** – l'immobile è libero

**Confini** – Il terreno confina sui lati nord ed est con il mappale 1677, verso ovest con il mappale 1730 e terreno di proprietà pubblica, s.a.

**Valutazione dell'immobile**

PARAMETRO	DESTIN	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno agricolo	mq 4.000	X	€ 2,00	=	€ 8.000,00
<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b>						<b>€ 8.000,00</b>
<b>VALORE DI VENDTA DELL'IMMOBILE</b>						<b>€ 8.000,00</b>

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di € **8.000,00 (Ottomila,00)**

## **DESCRIZIONE E VALUTAZIONE**

**DELL'IMMOBILE N.5** Terreni in Albiano Magra località Bosco  
(foglio 47 mappali 576, 577, 578, 579 e 580).

### **Dati catastali** (Allegati nn. 37 e 38)–

L'immobile indicato ai punto 5 della perizia risulta censito all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune di Aulla , Catasto Terreni, foglio 47:

- Mappale **576** – porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 4, per una superficie di mq 80, reddito dominicale € 0.12, reddito agrario € 0.46 – porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 180 reddito dominicale € 0.60, reddito agrario € 0.46.
- Mappale **577** - porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 4, per una superficie di mq 423, reddito dominicale € 0.65, reddito agrario € 0.33 - porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 180 reddito dominicale € 0.27, reddito agrario € 0.46.
- Mappale **578** - porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 4, per una superficie di mq 1.486, reddito dominicale € 2.28, reddito agrario € 1.15 - porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 1.120 reddito dominicale € 1.69, reddito agrario € 2.89.
- Mappale **579** - porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 5, per una superficie di mq 5.571, reddito dominicale € 0.80, reddito agrario € 5.18 - porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 1.720 reddito dominicale € 2.60, reddito agrario € 4.44.
- Mappale **580** - porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 4, per una superficie di mq 4.053, reddito dominicale € 6.21, reddito agrario € 3.14 - porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 1.595, reddito dominicale € 2.41, reddito agrario € 4.12.

Superficie catastale totale del terreno mq 16.408

## **Destinazione Urbanistica del lotto**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Aulla è stato approvato con delibera di approvazione finale di CC n. 17 del 26.02.1999 e successive variazioni introdotte dalle varianti al Piano Strutturale.

Il terreno foglio 47 mappali 576, 577, 578, 579 e 580 secondo il RU ricade in AREA DEL SOTTOSISTEMA AMBIENTALE "S.A.1" AREE DI TUTELA AMBIENTALE (Zona agricola) (Allegato n. 44) disciplinato dall'art 32 del RU (Allegato n. 21.b).

## **Provenienza**

### **Beni identificati al n. 5 della perizia**

I diritti di 1/1 di piena proprietà sul terreno in Albiano Magra/Ceparana Censiti al catasto terreni al foglio 47 mappali 576, 577, 578, 579 e 580 sono stati acquistati dalla società fallita [REDACTED] [REDACTED] venduti dalla Sig.ra [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Francesco Calabrese del 20/01/2010 repertorio n. 65.425, trascritto il 18/02/2010 al n. 1095 di particolare (Allegato n. 40)

Nota - nell'atto all'art. 1 le parti fanno constatare, nell'ambito dell'accordo contrattuale (vedi estratto di mappa allegato n. 37):

- 1) .....
- 2) *Che l'accesso alla e dalla strada provinciale (Via Della Repubblica) all'appezzamento di terreno, costituito dai mappali 580, 578, 576, 577 e 579 si ha mediante lo stradello esistente e inerente al terreno identificato con i mappali 553, 583, 1287 e 1285, di proprietà della venditrice, per cui, viene costituita la corrispondente servitù di passo pedonale e carraio.*
- 3) .....  
*Le servitù saranno esercitate a minor danno, sulle strisce di terreno della larghezza di circa 5 (cinque) metri lineari e come.....  
..... sommariamente indicate sui tracciati colorati in giallo e arancio nella planimetria che, vidimata ai sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formare parte integrante e sostanziale; quella costituita e descritta al n. 2 sui tracciati colorati in verde, e rosso ..... nella planimetria che, vidimata ai sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "A".*

E' seguito atto di "costituzione di diritti reali a titolo oneroso" Notaio Scrufari Pasquale del 05/10/2010 repertorio 188093, trascritto il 08/11/2010 al n. 6976 di particolare (Allegato n. 41), che rettifica il precedente rogito Notaio Francesco Calabrese del 20/01/2010 repertorio n. 65.425 relativamente alla costituita servitù di passo; si riporta sotto l'estratto dalla nota di trascrizione:

### Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare al fini della pubblicità immobiliare*

SI PRECISA CHE CON ATTO A ROGITO NOTAIO FRANCESCO CALABRESE DE FEO DEL 20 GENNAIO 2010, REPERTORIO N.65425, RACCOLTA 17770, REGISTRATO A LA SPEZIA IL 16 FEBBRAIO 2010 AL N.838 SERIE 1T E TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MASSA-CARRARA IN DATA 18 FEBBRAIO 2010 AI NN. 1101 E 4097-REG. PART., FU COSTITUITA SERVITU' DI PASSO CARRABILE A FAVORE DEI BENI OGGETTO DI QUEST'ATTO (1290, 1288, 1286 E 1289) NONCHE' DELLE PARTICELLE 580, 578, 576, 577 E 579 (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED]) DA ESERCITARSI SULLA STRADA LARGA 5 METRI, INSISTENTE SULLE PARTICELLE 583, 1287 E 1285 PER CONSENTIRE L'ACCESSO ALLA E DALLA STRADA PROVINCIALE (VIA DELLA REPUBBLICA), LA SIGNORA [REDACTED] LA SIGNORA [REDACTED] E LA SOCIETA' [REDACTED] CONVENGONO: 1) DI MODIFICARE IL TRACCIATO DELLA DETTA SERVITU', ADOTTANDO IL NUOVO PERCORSO IDENTIFICATO CON COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE SI ALLEGA A QUEST'ATTO SOTTO LA LETTERA "B", IN MODO CHE LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRABILE A FAVORE DELLA PROPRIETA' [REDACTED] L., D'ORA IN AVANTI, NON VERRA' PIU' ESERCITATA SUL VECCHIO TRACCIATO DELLA STRADA CHE INSISTEVA SULLE PARTICELLE 583, 1287 E 1285 (DI PROPRIETA' FERRARI FRANCESCA) MA, DA OGGI IN AVANTI, VERRA' ESERCITATA SUL NUOVO TRACCIATO DELLA STRADA (CHE LA [REDACTED] S.R.L. REALIZZERA' A PROPRIO CURA E SPESE) E CHE INSISTE SULLE PARTICELLA 583 E 1289 (ANCH'ESSE DI PROPRIETA' DI [REDACTED]) SUL LORO CONFINE VERSO NORD, RINUNCIANDO LA SOCIETA' [REDACTED] AL PRECEDENTE DIRITTO; 2) DI MANTENERE INVARIATE TUTTE LE MODALITA' DI PARTI COMUNI (IN PARTICOLARE CHE LE SPESE PER L'ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE DEL RAMO DI STRADA INERENTE ALLA PARTICELLA 553 SARANNO DIVISE TRA GLI UTENTI E CHE LE RISPETTIVE E RELATIVE SPESE RIGUARDANTI LE PORZIONI DELLA STRADA INERENTI AI TERRENI PARTICELLE 576, 577, 578, 579, 580, 583, 1285 E 1287 SARANNO A CARICO E DIVISE PRO QUOTA TRA I PROPRIETARI DEI FONDI DOMINANTI) E COSI' RIMANE PURE INVARIATA L'ALTRA SERVITU' INDICATA NELL'ATTO A ROGITO NOTAIO FRANCESCO CALABRESE DE FEO DEL 10 GENNAIO

2010, REPERTORIO N.65425, SOPRA CITATO, E DIOR IL PASSO CARRABILE DALLA VIA PROVINCIALE AI BENI OGGETTO DI QUEST'ATTO (COLORATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA GIU' ALLEGATA SUB "B").

In precedenza la venditrice [REDACTED] era pervenuta al possesso dei beni immobili, venduti dal PATRIMONIO DELLO STATO SPA, a seguito di Rogito Notaio Bianchi Alessandra del 14/12/2007 repertorio n. 119.539, trascritto il 27/12/2007 al n. 9552 di particolare (Allegato n. 42),

In precedenza i beni immobili erano pervenuti al PATRIMONIO DELLO STATO SPA cf 07258901003, ceduti dal PATRIMONIO DISPONIBILE DELLO STATO cf 80193210582, a seguito di "atto amministrativo" di "Provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello stato" decreto ministeriale 21/07/2003 n. repertorio 223/223, trascritto il 27/12/2007 al n. 9549 di particolare (Allegato n. 43).

### **Continuità delle trascrizioni ventennali**

La continuità delle trascrizioni nel ventennio è riscontrabile esclusivamente dagli ultimi atti di provenienza fino all'atto amministrativo di "Provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello stato" decreto ministeriale 21/07/2003 n. repertorio 223/223, trascritto il 27/12/2007 al n. 9549 di particolare (Allegato n. 43) con il quale "PATRIMONIO DISPONIBILE DELLO STATO cf 80193210582" trasferisce a "PATRIMONIO DELLO STATO S.P.A. cf 07258901003", tra gli altri, il bene immobili identificati in catasto al foglio 47 mappali 1506, che a seguito di successivi frazionamenti darà origine ai mappali 576, 577, 578, 579 e 580 oggetto di perizia.

Dalla visura storica al catasto terreni risulta che in precedenza la ditta PATRIMONIO DELLO STATO ha acquisito la proprietà dei beni dal DEMANIO DELLO STATO ANTICO DEMANIO a seguito del Decreto (disposizioni delle Autorità) del 11/01/1982 repertorio n. 1931, registrazione n. 2727.1/1991, voltura in atti dal 19/09/1991 (Allegati nn. 38).

La ditta DEMANIO DELLO STATO ANTICO DEMANIO proviene dall'impianto meccanografico del 20/10/1970.

Il CTU non ha rinvenuto traccia delle trascrizioni ai registri Immobiliari dei trasferimenti avvenuti prima del citato decreto ministeriale 21/07/2003 n. repertorio 223/223, trascritto il 27/12/2007 al n. 9549 di particolare.

### **Descrizione del bene**

Terreno agricolo di mq 16.408, situato nel Comune di Aulla, tra le Frazioni di Albiano Magra e Ceparana, in località Bosco (Allegato n. 36); dalla strada provinciale SP70 Via Della Repubblica si accede al lotto da stradello non asfaltato che insite sui mappali 553, 583, e 1289 del foglio 47, servitù di passo costituita con il sopracitato atto Notaio Francesco Calabrese del 20/01/2010 repertorio n. 65.425 e successivo atto rettificativo Notaio Scrufari Pasquale del 05/10/2010 repertorio 188093; il tratto di strada che dovrebbe attraversare i mappali 583 e 1289 non è materializzato (Allegati nn. 36 e 37).

I terreni sono pianeggianti, non recintati, a vocazione agricola, al

momento incolti, con la presenza di vegetazione a cespugliosa, alcune piante da frutto e rade piante d'alto fusto (vedi documentazione fotografica allegato n. 39).

**Occupazione** – l'immobile è libero

**Confini** – Il terreno confina verso nord-ovest con i terreni mappali 567, 568, 1424, 570, 1258, verso nord-est con i terreni mappali 1289, 1285, verso sud-est il territorio del Comune di Bolano in Provincia di La Spezia, s.a.

**Valutazione dell'immobile**

PARAMETRO	DESTIN	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno agricolo	mq	<b>16.408</b>	X	€ 4,00	= € 65.632,00
<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b>						<b>€ 65.632,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE</b>						<b>€ 65.632,00</b>

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di **€ 65.600,00 (Sessantacinquemilaseicento,00)**

<b>RIPILOGO VALUTAZIONI</b>		
LOTTO N.	DESCRIZIONE	VALORE DI VENDITA DEL LOTTO
<b>1</b>	Porzione di capannone fg 24 mapp 1813 sub.1	€ 328.300,00
<b>2</b>	Porzione di capannone fg 24 mapp 1813 sub.3	€ 165.000,00
<b>3</b>	Porzione di capannone fg 24 mapp 1813 sub.4	€ 165.600,00
<b>4</b>	Terreno fg 24 mapp 1731 di mq 4.000	€ 8.000,00
<b>5</b>	Terreno agricolo in Albiano Magra di mq 16.408 fg 47 mapp 576, 577, 578, 579 e 580.	€ 65.600,00
<b>VALORE DI VENDITA COMPLESSIVO DEI BENI</b>		<b>€ 732.500,00</b>

## **Formazione dei lotti di vendita**

Il C.T.U. considerato lo stato, natura e consistenza degli immobili stimati, consiglia di porre in vendita i beni in 5 lotti separati, così come precedentemente descritti ai punti da 1 a 5; di seguito la descrizione dei lotti predisposto per l'ordinanza di vendita :

**Lotto n. 1** - Porzione di capannone artigianale in comune di Aulla, Località Pallerone, Via Filippo Turati, formato da unico ambiente al piano terra e piano soppalcato che copre circa 1/4 della superficie, con annessa area pertinenziale sviluppata su tre lati, censito al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 1813, subalterno 1, categoria D/7, rendita € 5.090,00; l'immobile al suo interno non è stato completato così come descritto nella perizia in atti.

Una striscia di area pertinenziale, della larghezza di ml 6, che si sviluppa tutto lungo il lato posto verso nord a confine con il mappale 1776, viene gravata da diritto di passo a piedi e con automezzi a favore della porzione di capannone artigianale censita al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 subalterno 4, mantenendo l'uso comune per permettere ai mezzi di accedere agevolmente al portone posto sullo stesso lato della striscia di terreno stessa, così come meglio indicato sul grafico allegato n. 11 della perizia in atti.

Una striscia di area pertinenziale, della larghezza di ml 5, che si sviluppa tutto lungo il lato posto verso sud a confine con il mappale 1814, viene gravata da diritto di passo a piedi e con automezzi a favore della porzione di capannone artigianale censita al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 subalterno 3, mantenendo l'uso comune per permettere ai mezzi di grande dimensione di accedere al portone posto sullo stesso lato della striscia di terreno stessa, così come meglio indicato sul grafico allegato n. 11 della perizia in atti.

L'immobile confina verso ovest con la Strada comunale Via Filippo Turati, verso nord con mappale 1776, verso est con subalterni 3 e 4 dello stesso mappale 1813, verso sud con mappale 1814.

Si da atto che la continuità delle trascrizioni nel ventennio è

riscontrabile fino alla nota di trascrizione 16/04/2003 al n. 3002 di particolare, come meglio specificato sulla perizia in atti.

**Lotto n. 2** - Porzione di capannone artigianale in comune di Aulla, Località Pallerone, Via Filippo Turati, formata da unico ambiente al piano terra, con all'interno struttura soppalcata non completata ed altro piccolo soppalco a carattere precario, con annessa area pertinenziale sviluppata su due lati, censito al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 1813, subalterno 3, categoria D/7, rendita € 2.048,00; l'immobile presenta parti abusive così come descritto nella perizia in atti.

A favore del bene immobile si è costituito il diritto di passo a piedi e con automezzi che graverà su una porzione di terreno facente parte dell'area di pertinenza della corte annessa al subalterno 1 dello stesso mappale, su una striscia di terreno della larghezza di ml 5, che si sviluppa tutto lungo il lato posto verso sud a confine con il mappale 1814, mantenendo l'uso comune con il subalterno 1, così come meglio indicato sul grafico allegato n. 11 della perizia in atti.

L'immobile confina verso ovest con subalterno 1 dello stesso mappale 1813, verso nord con subalterno 4 dello stesso mappale, verso est e sud con mappale 1814.

Si da atto che la continuità delle trascrizioni nel ventennio è riscontrabile fino alla nota di trascrizione 16/04/2003 al n. 3002 di particolare, come meglio specificato sulla perizia in atti.

**Lotto n. 3** - Porzione di capannone artigianale in comune di Aulla, Località Pallerone, Via Filippo Turati, formata da unico ambiente al piano terra, con all'interno corpo servizi/uffici comprendente magazzino, spogliatoio, n. 2 wc, docce al piano terra, e da disimpegno, n. 2 uffici e bagno con antibagno al piano primo, con annessa area pertinenziale sviluppata su due lati, censito al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 1813, subalterno 4, categoria D/7, rendita € 2.540,00; l'immobile presenta parti abusive così come descritto nella perizia in atti.

A favore del bene immobile si è costituito il diritto di passo a piedi e con automezzi che graverà su una porzione di terreno facente parte dell'area di pertinenza della corte annessa al subalterno 1 dello stesso

mappale, su una striscia di terreno della larghezza di ml 6, che si sviluppa tutto lungo il lato posto verso nord a confine con il mappale 1776, mantenendo l'uso comune con il subalterno 1, così come meglio indicato sul grafico allegato n. 11 della perizia in atti.

L'immobile confina verso ovest con subalterno 1 dello stesso mappale 1813, verso sud con subalterno 3 dello stesso mappale, verso est e sud con mappale 1814 e verso nord con il mappale 1776.

Si da atto che la continuità delle trascrizioni nel ventennio è riscontrabile fino alla nota di trascrizione 16/04/2003 al n. 3002 di particolare, come meglio specificato sulla perizia in atti.

**Lotto n. 4** - Terreno agricolo/boschivo di mq 4.000, in comune di Aulla Località Pallerone, Via Filippo Turati, ricadente secondo il Regolamento Urbanistico Comunale in AREA DEL SOTTOSISTEMA AMBIENTALE "S.A.1" AREE DI TUTELA AMBIENTALE (Zona agricola), censito al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 1731, categoria area urbana, consistenza mq 4000.

Il terreno confina sui lati nord ed est con il mappale 1677, verso ovest con il mappale 1730 e terreno di proprietà pubblica, s.a.

Si da atto che la continuità delle trascrizioni nel ventennio è riscontrabile fino alla nota di trascrizione 16/04/2003 al n. 3002 di particolare, come meglio specificato sulla perizia in atti.

**Lotto n. 5** - Terreno agricolo di complessivi mq 16.408, in comune di Aulla frazione di Albiano Magra località Bosco, ricadente secondo il Regolamento Urbanistico Comunale in AREA DEL SOTTOSISTEMA AMBIENTALE "S.A.1" AREE DI TUTELA AMBIENTALE (Zona agricola), censito al catasto terreni al foglio 47:

- Mappale **576** – porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 4, per una superficie di mq 80, reddito dominicale € 0.12, reddito agrario € 0.46  
– porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 180 reddito dominicale € 0.60, reddito agrario € 0.46.
- Mappale **577** - porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 4, per una superficie di mq 423, reddito dominicale € 0.65, reddito agrario € 0.33 - porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 180 reddito dominicale € 0.27, reddito agrario € 0.46.

- Mappale **578** - porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 4, per una superficie di mq 1.486, reddito dominicale € 2.28, reddito agrario € 1.15 - porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 1.120 reddito dominicale € 1.69, reddito agrario € 2.89.
- Mappale **579** - porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 5, per una superficie di mq 5.571, reddito dominicale € 0.80, reddito agrario € 5.18 - porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 1.720 reddito dominicale € 2.60, reddito agrario € 4.44.
- Mappale **580** - porz. AA qualità seminativo irriguo, classe 4, per una superficie di mq 4.053, reddito dominicale € 6.21, reddito agrario € 3.14 - porz. AB qualità vigneto, classe 2, per una superficie di mq 1.595, reddito dominicale € 2.41, reddito agrario € 4.12.

Si da atto che la continuità delle trascrizioni nel ventennio è riscontrabile fino alla nota di trascrizione 27/12/2007 al n. 9549 di particolare, come meglio specificato sulla perizia in atti.

### **Formalità iscritte**

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

1. Ipoteca volontaria a favore di BANCO DI SAN GIORGIO SPA, contro [REDACTED] capitale € 1.100.000,00, Ipoteca € 2.200.000,00, iscrizione del 30/12/2009 n. 2301 di particolare  
Nota. L'iscrizione grava sul bene immobile in Aulla censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1775; A seguito di frazionamento prot. MS0074292 del 20/07/2010 il mappale 1775 di mq 10.027 è stato frazionato ed ha originato i mappali 1813 di mq 3.387 e 1814 di mq 6640, pertanto l'ipoteca grava anche sui beni immobili oggetto di perizia censiti al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 subalterni 1, 3 e 4.
2. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione (derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo) a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] capitale € 1.610.370,70, Ipoteca € 3.220.749,40, iscrizione del 25/08/2017 n. 1006 di particolare  
Nota. L'iscrizione grava, tra l'altro, sui beni immobile in Aulla censiti al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 sub 1, 2 e 3 (A seguito di variazione prot. MS0073492 del 20/11/2017 il sub 2 è stato soppresso ed ha originato il sub. 4), mappale 1731, foglio 47 mappali 576, 577, 578, 579 e 580, ovvero su tutti i beni immobili oggetto di perizia.

- 3.** Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della MASSA DEI CEDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] trascritta il 02/07/2019 al n.. 4576 di particolare

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa 13/09/2019

Il C.T.U.  
Arch. Marco Bondielli



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. Bondielli'. To the left of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'C.T.U.' at the top, '253' in the center, and 'Sezione A/3' at the bottom. To the right of the signature, there is a rectangular stamp with the text 'Archivato BONDIELLI Marco'.

REPERTORIO N.8457

-RACCOLTA N. 2455

CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE

DI URBANIZZAZIONE DELLA ZONA PRODUTTIVA DI PALLERONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladue il giorno ventidue del mese di aprile (22  
aprile 2002), in Aulla, nel mio studio in Piazza Roma n. ~~235~~

Innanzi a me Dr. Lucio Consoli, notaio iscritto presso il

Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di La Spezia e Massa

per la sede di Aulla

SONO PRESENTI :

- ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ il 2 ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~), agente non in proprio ma nella

qualità di dirigente del COMUNE di AULLA con sede in Aulla

codice fiscale 81003750452, nominato ed a quanto infra auto-

rizzato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 18 a-

prile 2002 esecutiva che in copia conforme all'originale si

allega al presente atto sotto la lettera "A";

- ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ il giorno ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~, agente non in

proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione

e legale rappresentante della ~~\_\_\_\_\_~~ con

sede in ~~\_\_\_\_\_~~ numero di codice fiscale

ed iscrizione al Registro delle Imprese di Massa ~~\_\_\_\_\_~~

capitale sociale euro ~~\_\_\_\_\_~~ ) inte-

ramente versato, il quale rappresentante è stato autorizzato

alla stipulazione di questo atto con delibera del Consiglio di Amministrazione della società del [redacted] che in estratto autentificato da me Notaio in data odierna, rep. n. 8456 si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Detti componenti, della cui identità personale e poteri di rappresentanza io Notaio sono certo, di comune accordo tra loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni, premettono che :

1) il Comune di Aulla, con delibera del Consiglio Comunale del 25 marzo 1996 n. 65, ha individuato le aree dell'ex stabilimento Militare di Pallerone sulle quali promuovere un progetto di reindustrializzazione con il recupero ai fini produttivi dei volumi dismessi, aree catastalmente rappresentate al N.C.T. nel foglio 24 con i mappali 879, 880, 1506 in parte, 562, 563, 564, 614, 758 e 957 in parte, nel foglio 31 con i mappali 1, 2, 3 e 244, per una superficie complessiva di mq. 408.588 (quattrocentoottomilacinquecentottantotto) circa;

2) il Comune di Aulla, con delibera del 12 luglio 1996 n. 122, ha indetto una procedura di evidenza pubblica per la scelta di uno o più soci per la costituzione di una Società di capitali a partecipazione mista pubblico/privato al fine, una volta che le aree sopra identificate fossero state ottenute dal Ministero delle Finanze, di:

a) acquistare dette aree dal Comune di Aulla,

b) realizzare su dette aree le opere di urbanizzazione ; -----  
c) procedere alla realizzazione degli interventi necessari  
al recupero e alla conseguente reindustrializzazione dell'  
l'area occupata dal predetto ex stabilimento militare di Pal-  
lerone; -----

3) la Società [REDACTED] ha partecipato, in data 21 maggio  
1998, a detto Bando e che con Deliberazione Consiliare  
dell'11 giugno 1998 n. 82 e successiva deliberazione della  
Giunta Comunale del 24 luglio 1998 n. 254, la stessa è stata  
individuata quale socio privato per la costituzione della So-  
cietà mista; -----

4) il Comune di Aulla ha richiesto al Ministero delle Finanze  
di acquisire l'area dell'ex stabilimento militare con rela-  
tive pertinenze ed in data 21 giugno 2000 il Ministero delle  
Finanze ha richiesto al Comune di Aulla la conferma all'ac-  
quisto di tali aree; -----

5) con l'atto a mio rogito in data 3 novembre 2000 reperto-  
rio n.6.082, è stata costituita, fra la Società [REDACTED]  
ed il Comune di Aulla, la Società denominata "[REDACTED]  
[REDACTED]" con sede in [REDACTED]; -----

6) con D.P.C.M. notificato al Comune di Aulla in data 11 a-  
prile 2002 è stato autorizzato il trasferimento al Comune  
della predetta area dell'ex stabilimento militare con relati-  
ve pertinenze; -----

7) la Società "[REDACTED]", come meglio risulta

dalla scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni del notaio in data 3 novembre 2000 repertorio n.6.089, registrata ad Aulla il 15 novembre 2000 al n. 223, si è impegnata, una volta che il Comune avesse acquistato le aree di cui sopra, a:

- a) acquistare le stesse dal Comune;
- b) realizzare le opere di urbanizzazione ;
- c) farsi carico di ogni costo a cui il Comune fosse tenuto per l'iniziativa predetta;

8) il Comune di Aulla ha approvato il Piano Particolareggiato con il quale vengono indicate le modalità e caratteristiche per la realizzazione dell'intervento, individuando i lotti edificabili e le aree destinate ad opere di urbanizzazione;

9) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione farà carico alla Società " [redacted] ". che vi provvederà mediante scomputo degli oneri concessori;

10) il Comune di Aulla ha approvato, con Deliberazione di Giunta Comunale del 28 dicembre 2001 n. 374, il progetto "Opere di urbanizzazione zona produttiva ex Polveriera Area Industriale 2 Pallerone".

11) il Comune di Aulla ha presentato domanda per l'ottenimento di contributi Comunitari per il cofinanziamento delle opere di cui sopra; la Regione Toscana con Deliberazione di Giunta Regionale n. 152 del 18 febbraio 2002 pubblicato sul BURT n. 11/02 ha inserito l'opera tra le priorità di accesso

ai contributi del DOCUP 2000-2006 con codice MS73; -----

Tutto ciò premesso e formando le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue: -----

Articolo 1) La Società " [REDACTED] ", come sopra legalmente rappresentata, si impegna ad acquistare dal Comune di Aulla che, come sopra legalmente rappresentato si impegna a cedere, le aree di cui in premessa e individuate nella planimetria allegata sotto al presente atto alla lettera "C", al prezzo di Euro 1.737.877,47 (unmilionesettecentotrentasettemilaottocentosettantasette virgola quarantasette), che corrisponde a due terzi del valore attribuito agli immobili sopradescritti dall'ufficio competente, oltre all'accollo di tutti gli oneri; detto prezzo sarà corrisposto con le modalità già convenute tra la Società " [REDACTED] " ed il Comune di Aulla nella scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni da me notaio in data 3 novembre 2000 rep.n.6.089 predetta; -----

Articolo 2) La Società " [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; -----

Articolo 3) La 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 società "██████████", che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni. -----

Articolo 4) 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. -----

Articolo 5) 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). -----

Articolo 6) La Società "██████████", come sopra legalmente rappresentata, si impegna, nel caso in cui i contributi Comunitari descritti al punto 11 (undici) delle premesse vengano effettivamente assegnati al Comune di Aulla, a

realizzare, oltre alle opere previste al precedente 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 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. ----

Articolo 7) 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. -----

Articolo 8) La Società " [REDACTED] " cederà i lotti di area urbanizzata a Singoli imprenditori, individuati sulla base del precedente articolo 7 (sette), determinando il prez-

zo 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 Società " [redacted] ", in appalto, gli edifici industriali, artigianali e commerciali oggetto delle concessioni edilizie. In forza del trasferimento dei singoli lotti, gli imprenditori e i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della Società [redacted]

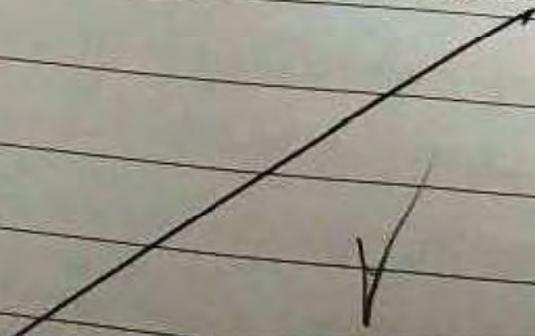
[redacted] " relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente Convenzione, di tale obbligo dovrà essere fatta menzione negli atti di trasferimento. -----

Di quest'atto scritto in parte da me notaio ed in parte da persona di mia fiducia su due fogli per otto facciate, io Notaio ho dato lettura ai componenti che lo dichiarano conforme alla loro volontà. -----

F.to: [redacted]

F.to: [redacted]

F.to: LUCIO CONSOLI NOTAIO -----



RACCOLTA N. 3.484

ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI  
AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA  
ZONA PRODUTTIVA DI PALLERONE DEL 22.04.2002 REP. 8457

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre, il giorno tre del mese di novembre

3 novembre 2003

In Aulla, nel mio studio in Piazza Roma n. 25.

Innanzi a me Dr. Lucio Consoli, notaio iscritto presso il  
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di La Spezia e Massa  
per la sede di Aulla,

SONO PRESENTI:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted], agente non in proprio ma  
nella qualità di dirigente del COMUNE DI AULLA con sede in  
Aulla codice fiscale: 81003750452, nominato ed in quanto in-  
fra autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del  
21 febbraio 2003 divenuta esecutiva in data 7 (sette) aprile  
2003 che in copia conforme all'originale si allega al presen-  
te atto sub "A";

- [redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted]  
[redacted], agente non in  
proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione  
e legale rappresentante della [redacted] con

sede in [redacted] numero di codice fiscale  
ed iscrizione al Registro delle Imprese di Massa 01022150450,  
capitale sociale euro [redacted] inte-  
ramente versato, il quale rappresentante è stato autorizzato  
alla stipulazione di questo atto con delibera del Consiglio  
di Amministrazione della società del 17 ottobre 2003 che in  
estratto autentificato da me Notaio in data odierna, rep. n.  
10.421 si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Detti componenti, della cui identità personale e poteri di  
rappresentanza io Notaio sono certo, di comune accordo tra  
loro e con il mio consenso rinunciano all'assistenza dei te-  
stimoni, premettono che:

1) in data 22 aprile 2002 è stata sottoscritta tra il Comune  
di Aulla e la società "[redacted]" una Convenzio-  
ne per la cessione di aree e realizzazione di opere di urba-  
nizzazione della zona produttiva di Pallerone;

2) In detta Convenzione si prevede che tutte le aree siano  
cedute dal Comune di Aulla alla [redacted] in modo che  
quest'ultima esegua le opere di urbanizzazione e provveda poi  
alla cessione dei lotti edificabili;

3) In dipendenza della domanda fatta dal Comune di Aulla per  
l'ottenimento di contributi Comunitari finalizzati alla rea-  
lizzazione delle opere di urbanizzazione si rende necessario  
che le aree di urbanizzazione rimangano di proprietà del Co-  
mune di Aulla;

4) pertanto si rende necessario procedere ad un atto correttivo ed integrativo della sopracitata Convenzione;

Tutto ciò premesso si conviene;

Art. 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 al presente atto sotto la lettera "C" che rimarranno di proprietà Comunale;

Art. 2) La società " [REDACTED] " al fine di rispettare l'impegno di eseguire le opere di urbanizzazioni 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;

Art. 3) Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella Convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici.

Il presente atto sarà trascritto a favore del Comune di Aulla e contro la società " [REDACTED] " con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

Le parti esonerano me Notaio dalla lettura degli allegati.

Di quest'atto scritto in parte da me notaio ed in parte da persona di mia fiducia su di un foglio per tre facciate e

quanto fin qui della quarta, io Notaio ho dato lettura ai  
comparenti che lo dichiarano conforme alla loro volontà.

F.TO [REDACTED]

F.TO [REDACTED]

F.TO LUCIO CONSOLI NOTAIO

✓

---

## TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

-----  
Fallimento: [REDACTED]  
[REDACTED]

**R.F. n. 26/2019**

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegrini**

Curatore: **Dott.ssa Elena Violi**  
-----

# RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI Integrazione 1 25-11-2019

---

Il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista , iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12, è stato nominato C.T.U. nel fallimento [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; comunicata l'avvenuta nomina al GD con nota informativa del 09/07/2019.

### **Premessa**

La presente relazione C.T.U. è ad integrazione della precedente perizia depositata in atti il 13/09/2019, con la quale si sono stimati i beni di pertinenza del fallimento.

Da ulteriori verifiche è risultato che è necessario procedere alla stima di un ulteriore piccolo appezzamento di terreno ubicato in Comune di Aulla, località Pallerone, Via Guido Rossa, censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1828, che per continuità con la precedente relazione chiameremo bene immobile n. 6 che andrà a formare il lotto n. 6.

L'immobile fa parte o è adiacente al compendio immobiliare contraddistinto catastalmente dal mappale 1828 subalterni nn. 2-3-5-6, consistente in un capannone industriale in corso di costruzione già oggetto di procedura esecutiva n. 3/2018 promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] preceduta da Pignoramento immobiliare trascritto il 09/01/2018 n. 144 di particolare.

### **Immobili da stimare**

- 6- Area urbana in Comune di Aulla, Località Pallerone Viale Guido Rossa, censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1828

**Criterio di valutazione degli immobili** - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto del bene, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato dei beni in perizia, il valore del bene oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

### **Immobile n. 6**

#### **Dati catastali –**

L'immobile risulta censito all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune di Aulla , Catasto Fabbricati (Allegati nn. 47 e 48):

- 1- Foglio **24** mappale **1828** categoria area urbana, consistenza mq 290 (Allegato n. 48)

Al catasto terreni il bene è censito quale ente urbano di mq 290

Nota 1: al catasto terreni Il mappale 1828 del foglio 24 di mq 290 è stato originato a seguito di Frazionamento del 11/01/2011 prot. MS0002353 che ha prodotto soppressione del mappale 1826 di mq 5016 ed ha originato i mappali n. 1826 di mq 4.018, n. 1827 di mq 708 e n. 1828 di mq 290, quest'ultimo oggetto di perizia. E' seguita denuncia di variazione al catasto fabbricati del 17/01//2011 prot. MS0002828 (frazionamento per trasferimento di diritti)

Nota 2: il mappale 1826 del foglio 24 di mq 5016 è stato originato dalla soppressione dei mappali n. 572 di mq 454, n. 573 di mq 1.337, n. 574 di mq 566, n. 611 di mq 600 e n. 1523 di mq 1744, a seguito di Tipo Mappale 16/12/2010 prot. MS0133827, Variazione d'Ufficio del 17/12/2010 prot MS0134593, e Tipo Mappale 29/12/2010 prot. MS0139781.

Il mappale 1828 di mq 290, che risulta dalla mappa vigente e che è oggetto di perizia, ricade sotto parte degli ex mappali 572 e 573, come evidente confrontando la mappa vigente (Allegato n. 47.a) e la mappa precedente superata dalla quale risultano in essere i mappali che sono stati soppressi dalle variazioni intervenute nell'anno 2010

Nota 3 : I mappali n. 572 di mq 454, n. 573 di mq 1.337 derivano dall'impianto meccanografico del 20/10/1970

#### **DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI**

Terreno classificato catastalmente "Area urbana di mq 290" situato nel comune di Aulla, località Pallerone, adiacente al capannone industriale identificato dal mappale 1826, anch'esso di proprietà della società fallita

Dalla strada Viale Guido Rossa si accede al lotto percorrendo il tratto di strada privata sterrata di uso pubblico identificata dal mappale 1827 che era di proprietà della società [REDACTED] e che a seguito di rogito notaio Vertere Morichelli dl 25/05/2017 repertorio 88718, trascritto i 09/06/2017 n. 3564 di particolare, è stato venduto

alla società [REDACTED]

### **Destinazione Urbanistica del lotto.**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Aulla è stato approvato con delibera di approvazione finale di CC n. 17 del 26.02.1999 e successive variazioni introdotte dalle varianti al Piano Strutturale.

Il mappale 1828 fg 24 ricade in "**Zone produttive militari e zone produttive esistenti per attrezzature militari**" disciplinate dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del REGOLAMENTO URBANISTICO (Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n. 56),

La variante al Piano Strutturale approvata con delibera di approvazione di CC n. 52 del 14/12/2011 conferma la destinazione urbanistica della zona e rimanda al Piano Operativo Comunale per la definizione definitiva dei parametri planivolumetrici nonché la definizione degli interventi.

### **Riferimenti ai Titoli edilizi**

L'area in questione, mappale 1828 del foglio 24 (si rammenta che in precedenza il mappale 1828 era compreso sotto parte degli ex mappali 572 e 573, particelle che sono state soppresse nel dicembre 2010), era compresa tra i lotti disponibili del permesso di costruire n. 14/2010 del 16/04/2010 (Allegato n. 52) per la costruzione di un capannone industriale suddiviso in lotti, come si evince anche dalla lettura della relazione tecnica (Allegato n. 52.b); dalla visione dei grafici architettonici, parti integranti del titolo edilizio, possiamo constatare che il mappale 1828 è destinato ad "Area di parcheggio Pb (Parcheggio pubblico)" (Allegato n. 52.c)

Nell'anno 2017, a seguito di rogito Notaio Vertere Morichelli del 25/05/2017 repertorio 88718 la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] il tratto di strada mappale 1827 del foglio 24, ed i terreni censiti al catasto terreni al foglio 25 mappali 134, 158 e 159.

La società [REDACTED] con atto Notaio Vertere Morichelli del 25/05/2017 repertorio 88719 (Allegato n. 53) stipula con il Comune di Aulla "Convenzione per il permesso di costruire convenzionato ai sensi art. 121 LRT 65/2014 Edificio Artigianale-commerciale sito in Aulla, Pallerone Viale Guida Rossa" che riguarda la costruzione di un capannone industriale su terreno di proprietà della società stessa (vedi permesso di costruire sotto citato); nelle premesse si da atto *che il soggetto attuatore in data 18/04/2016 ha presentato istanza di "permesso di costruire convenzionato... per il completamento opere di urbanizzazione, cessione di aree variazione di destinazione d'uso di capannone artigianale, che le aree interessate dall'intervento risultano individuate al fg 25 mapp. 1148, 1080, 1082, 1151, 1153, 160, 1562/parte, 134, 158 e 159 e al fg 24 mapp. 1827 (non risulta citata la particella 1828 del fg 24 oggetto di stima), che le opere di urbanizzazione e le ambientazioni sono specificate negli elaborati presentati in data 18/04/2016 prot. 0006254 come da richiesta di "Permesso di Costruire Convenzionato";*

*art. 4)-Costituzione di servitù - Il Soggetto Attuatore..., si impegna, tramite apposito atto..., prima dei provvedimenti abilitativi..., ad **assoggettare a servitù di uso pubblico, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico necessarie al permesso di costruire convenzionato...**, sulle aree ad uso pubblico ed in particolare sugli spazi destinati a sede stradale, verde pubblico e parcheggi....*

*Art. 5) Oggetto della convenzione - Il soggetto Attuatore in esecuzione del progetto presentato come premessa, si obbliga a trasferire gratuitamente al Comune di Aulla le aree meglio indicate con il colore verde e marrone nella planimetria che si allega e ad eseguire le opere di urbanizzazione previo rilascio del relativo permesso.....*

NB. La planimetria allegato B allegata alla convenzione riporta i mappali che devono essere ceduti al comune e tra questi non compare il mappale 1828 oggetto di perizia (Allegato n. 53.c)

Riguardo ai dettagli circa il contenuto della convenzione si rimanda al testo completo della convenzione di cui all'allego n. 53 della perizia.

Segue il rilascio del permesso di costruire convenzionato n. 17/2017 del 29/07/2017 (Allegato n. 54) per la "ristrutturazione con parziale variazione di destinazione d'uso di fabbricato esistente da artigianale a commerciale, con esecuzione di opere di urbanizzazione primaria",

rilasciato alla [REDACTED] al progetto è stato anche asservito il terreno oggetto di perizia censito al foglio 24 mappale 1828 su delega del Sig. [REDACTED] [REDACTED] e Legale della [REDACTED] [REDACTED] (Allegato n. 54.b), così come risulta anche dalla relazione tecnica del tecnico progettista e grafici architettonici parti integranti del permesso di costruire (Allegato n. 54.c).

Alla relazione tecnica è allegato uno stralcio della mappa catastale nella quale si indica con la colorazione verde l'area di proprietà della [REDACTED] da cedere al comune di Aulla (Allegato n. 54.d); in detta area è riportato anche una ampia porzione del mappale 1828 oggetto di perizia, mentre sui grafici di progetto tavole 1/12 e 2/12 (allegati n. 54.e e 54.f) l'intero mappale 1828 è destinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico.

### **Considerazioni finali**

Il CTU, visti gli atti di cui sopra, rileva una poca chiarezza circa i vincoli urbanistici che investono l'area in questione, dato che:

- L'appezzamento di terreno mappale 1828 è stato asservito alla costruzione del capannone mappale 1826 autorizzato dal permesso di costruire n. 14/2010 del 16/04/2010, ed indicato con la destinazione "parcheggio pubblico"
- Lo stesso terreno è stato ricompreso tra i terreni da destinare a parcheggio pubblico nel permesso di costruire convenzionato n. 17/2017 del 29/07/2017 su delega del Sig. [REDACTED] [REDACTED] Amministratore Unico e Legale della [REDACTED] [REDACTED] rilasciata in data 11/4/2016.
- La convenzione 25/05/2017 rep. 88719 da una parte, nella descrizione dei terreni che sono oggetto della convenzione stessa, non include il terreno mappale 1828, anche perché non è di proprietà della società [REDACTED] che è il soggetto intervenuto all'atto, dall'altra fa riferimento al richiesta di permesso di costruire inoltrato in data 18/04/2016 prot. 0006254 dalla [REDACTED] dai cui elaborati apprendiamo che la particella è stata asservita alla costruzione del capannone dalla [REDACTED] con delega della

società proprietaria [REDACTED] e la particella 1828, sembrerebbe destinata a parcheggio pubblico ed è compresa tra le arre da cedere gratuitamente al comune, il che però contraddice il contenuto della convenzione soprattutto nel riferimento all'allegato n. B (stralcio mappa catastale) dalla quale si evince che il mappale 1828 non è tra quelli che devono essere ceduti al comune di Aulla.

Inoltre si hanno dei fondati dubbi che gli obblighi della convenzione riguardanti la cessione gratuita al Comune di Aulla di aree da destinarsi a opere pubbliche, possa includere delle porzioni che non siano di proprietà della [REDACTED] che è il soggetto che ha sottoscritto la convenzione.

## Provenienza

I diritti di 1/1 di piena proprietà, sono stati venduti dalla Società [REDACTED] alla società fallita [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Lucio Consoli del 06/08/2008 repertorio n. 14.120, trascritto il 02/09/2008 al n. 6624 di particolare (Allegato n. 51).

Nota 1: a seguito del rogito la società [REDACTED] acquista la piena proprietà sui terreni al foglio 24 mappali n. 572 di mq 454, n. 573 di mq 1.337, n. 574 di mq 566, n. 611 di mq 600 e n. 1523 di mq 1744, che successivamente, a seguito di Tipo Mappale 16/12/2010 prot. MS0133827, Variazione d'Ufficio del 17/12/2010 prot MS0134593, e Tipo Mappale 29/12/2010 prot. MS0139781, vengono soppressi e danno origine al mappale n. 1826 di complessivi mq 5.016 caricato come Ente Urbano.

Nota 2: il mappale 1826 del foglio 24 di mq 5016 al catasto terreni, a seguito di Frazionamento del 11/01/2011 prot. MS0002353, è stato soppresso e frazionato ed ha originato i mappali n. 1826 di mq 4.018, n. 1827 di mq 708 e n. 1828 di mq 290, quest'ultimo oggetto di perizia. E' seguita denuncia di variazione al catasto fabbricati del 17/01/2011 prot. MS0002828 (frazionamento per trasferimento di diritti).

Nota 3: Il mappale 1828 di mq 290, che risulta dalla mappa vigente e che è oggetto di perizia, ricade sotto parte degli ex mappali 572 e 573, come evidente confrontando la mappa vigente (Allegato n. 47.a) e la mappa precedente superata dalla quale risultano in essere i mappali che sono stati soppressi dalle variazioni intervenute nell'anno 2010

### **Trasferimenti avvenuti nel ventennio**

- 1a. - La quota di 1/1 di piena proprietà sul mappale 572 di mq 454 è pervenuto alla Società [REDACTED] venduto da [REDACTED] a seguito di Rogito Notaio Consoli Lucio del 03/02/2000 repertorio 4640, trascritto il 11/02/2000 al n. 839 di particolare
- 1.b - Successione in morte di [REDACTED] del 06/02/1997
- 1.c - Successione in morte di [REDACTED] del 13/04/1981 reg ad Aulla il 12/10/1981 vol 360 n. 5
- 1.e - Successione in morte di [REDACTED] del 15/01/1979, reg ad Aulla il 30/05/1979 vol 340 n. 5
- 2.a - La quota di 1/1 di piena proprietà sul mappale 573 di mq 1.337 è pervenuto alla Società [REDACTED] venduto da [REDACTED] a seguito di Rogito Notaio Consoli Lucio del 14/09/2000 repertorio 5878, trascritto il 11/02/2000 al n. 838 di particolare
- 2b. - La quota di 1/1 di piena proprietà sul mappale 573 di mq 1.337 è pervenuto a [REDACTED] a seguito di "Decreto di acquisto per usucapione" emesso dalla Pretura di Pontremoli in data 20/04/1998 repertorio 3012

**Occupazione** – l'immobile è libero

**Confini** – L'immobile confina con mappale 1827 sui lati sud-ovest e nord-ovest e con il mappale 1826 sul lato sud-est, s.a.

**Valutazione dell'immobile**

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Superficie	Area urbana		mq 290,00	x	€ 12,00	=	€ 3.480,00
<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE LIBERO DA VINCOLI</b>							<b>€ 3.480,00</b>

**Incrementi di valore o decurtazioni**

€ -

Considerando che:

- Il lotto di terreno nei summenzionati titoli edilizi e convenzione edilizia sembrerebbe destinato ad uso pubblico, pertanto il possessore dell'area non può disporre del bene per un'uso privato.
- Sussiste il rischio che il comune di Aulla pretenda la cessione gratuita del terreno per effetto dei contenuti della convenzione edilizia stipulata dalla società [REDACTED]
- Si tratta di lotto di limitate dimensioni, in posizione sfavorevole
- I fattori di cui sopra limitano l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, pertanto si riduce del 60% il valore di**

-€ 2.088,00

<b>VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 1.392,00</b>
--	-------------------

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di **€ 1.400,00 (duemilanovecento,00)**

**Considerazioni finali del CTU**

In considerazione di:

- dello scarso valore commerciale del bene
- che il terreno per le limitate dimensioni e posizione sfavorevole rispetto alla strada suscita poco interesse sul mercato immobiliare
- che il terreno sui vari titoli edilizi è stato dichiarato parcheggio pubblico
- che il terreno, dalla società [REDACTED] è stato dato disponibile per la costruzione di altro capannone della società [REDACTED] quest'ultima società nell'anno 2017 ha sottoscritto con il comune di Aulla una convenzione con la quale, tra l'altro, si è impegnata ad assoggettare ad uso pubblico una serie di terreni che potrebbero includere anche il terreno oggetto di stima
- per effetti della stessa convenzione, secondo una interpretazione restrittiva del contenuto, "c'è il rischio" che il terreno venga compreso tra quelli da cedere gratuitamente al comune

**Il C.T.U. per quanto sopra considerato lo scarso valore del bene e le incertezze sullo stato di diritto dello stesso, consiglia di stralciare l'immobile (terreno in Aulla fg 24 mapp. 1828) dall'attivo fallimentare.**

## Formalità iscritte

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

1. Ipoteca volontaria a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] capitale € 940.000,00, Ipoteca € 1.880.000,00, iscrizione del 05/08/2010 n. 1381 di particolare (Allegato n. 55.a)  
Nota. L'iscrizione grava, tra l'altro, sui beni immobile in Aulla censiti al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 572 e 573 (A seguito di successive variazioni parte dei due mappali andranno a costituire il mappale 1828 oggetto di perizia)

Annotazioni:

NA. 30/08/2010 n. 1213 di part. - Erogazione parziale

NA. 20/01/2011 n. 67 di part. - Erogazione parziale

NA. 17/06/2013 n. 610 di part. - Riduzione della somma

NA. 14/02/2014 n. 102 di part. - Frazionamento in quota (allegato n. 55.b)

Comunicazioni:

Comunicazione n. 375 del 21/03/2014 - di estinzione parziale (Allegato n. 55.c)

2. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione (derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo) a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] capitale € 1.610.370,70, Ipoteca € 3.220.749,40, iscrizione del 25/08/2017 n. 1006 di particolare  
Nota. L'iscrizione grava, tra l'altro, sui beni immobile in Aulla censiti al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 sub 1, 2 e 3, mappale 1731, mappale 1828, foglio 47 mappali 576, 577, 578, 579 e 580, ovvero su tutti i beni immobili oggetto di perizia.
3. Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della MASSA DEI CEDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] trascritta il 02/07/2019 al n. 4576 di particolare

---

## **Certificato di destinazione urbanistica**

Si allega il certificato di destinazione urbanistica relativo a tutti gli immobili oggetto di perizia, comprensivi anche i beni stimati con la perizia già in atti depositata in data 13/9/2019 (Allegato n. 56)

---

## **Approfondimenti circa gli obblighi derivanti dalle convenzioni edilizie stipulate tra Comune di Aulla e la soc. [REDACTED]**

- Con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 30/09/1999 è stato approvato il **Piano Particolareggiato** zona Ex Militare di Pallerone, con il quale vengono indicate le modalità e caratteristiche per la realizzazione dell'intervento, individuando i lotti edificabili e le aree destinate alle opere di urbanizzazione.

- Il Comune di Aulla nell'anno 2000 ebbe a costituire, con la società [REDACTED] una società mista denominata [REDACTED] il cui scopo statutario era la reindustrializzazione del compendio immobiliare dell'"Ex Polverificio Militare" sito in località Pallerone di Aulla.

- La soc. [REDACTED] ed il Comune di Aulla hanno sottoscritto "Convenzione Per la Cessione di Aree e Realizzazione di Opere di Urbanizzazione Della Zona Produttiva di Pallerone" atto Notaio Lucio Consoli del 22/04/2002 repertorio 8457, trascritto il 26/11/2003 al n. 8312 di particolare. Di seguito si riportano alcuni estratti dell'atto:

*Articolo 1) La società [REDACTED] l.... Si impegna ad acquistare dal*

*Comune di Aulla.....le aree di cui in premessa.... omissis*

*Articolo 2) La società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] .... eseguirà le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area oggetto di PP in conformità del progetto definitivo approvato dall'Amministrazione Comunale con Del della GC del 28/12/2001... omissis*

*Articolo 3)..... Nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino superiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'eventuale differenza sarà sostenuta dalla società [REDACTED] che trasferirà tale maggior costo agli assegnatari in occasione delle assegnazioni..... omissis*

*Articolo 8) La società [REDACTED] cederà i lotti di area urbanizzata ai singoli imprenditori.....omissis... in forza 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.*

(riguardo ai contenuti completi della convenzione si rimanda comunque al testo integrale di cui all'allegato n. 19.a.)

- Segue l'Atto Integrativo alla Convenzione per la Cessione di Aree e Realizzazione di Opere di Urbanizzazione della Zona Produttiva di Pallerone del 22/04/2002 rep. 8457" atto Notaio Lucio Consoli del 03/11/2003 repertorio 10.422, trascritto il 26/11/2003 al n. 8313 di particolare (Allegato n. 19.b) Di seguito si riportano alcuni estratti della convenzione:

*Art. 1) Il comune di Aulla procederà al trasferimento delle aree acquistate dal Demanio..... ad eccezione di quelle su cui è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione.... Omissis*

*Art. 2) La società [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 alle convenzione che riconsegnerà al completamento delle stesse.*

*Art. 2) Restano fermi ed invariati tutti gli altri patti convenuti nella*

*convenzione citata sia relativamente agli obblighi procedurali che economici.*  
(riguardo al contenuto completo della convenzione si rimanda al testo integrale di cui all'allegato n. 19.b)

- A seguito della concessione del contributo di cui alla delibera CIPE 20/04 (Integrazione a seguito approvazione di nuovo progetto con deliberazione di G.C. n. 119 del 29/11/2007) la soc. [REDACTED] ed il Comune di Aulla hanno sottoscritto nuova "CONVENZIONE-CONTRATTO CON LA SOCIETA' [REDACTED] PER L'URBANIZZAZIONE DELL'EX POLVERIFICIO" atto redatto il 13/12/2007 repertorio 1795 sottoscritto di fronte al Segretario Generale Dott. [REDACTED] (Allegati n. 19.c); la convenzione non è risultata trascritta.

La soc. [REDACTED] oltre a richiamare gli impegni in precedenza assunti, debba realizzare tutti i lavori previsti nella delibera G.C. n. 119 del 29/11/2007; *il nuovo progetto in variazione che modifica tutte le deliberazioni precedenti, il cui quadro comporta un intervento definitivo di sistemazione delle opere di urbanizzazione per un importo di € 4.537.413,47.....*

(riguardo al contenuto completo della convenzione ed agli obblighi assunti dalla soc. [REDACTED] si rimanda al testo integrale di cui all'allegato n. 19.c)

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione è in parte stato finanziato da un contributo ottenuto attraverso gli Uffici delle Regione Toscana.

- Successivamente la società soc. [REDACTED] ha interrotto i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

- A seguito di verifiche da parte della Regione sullo stato delle opere di urbanizzazione, fu avviato un procedimento per la revoca del

contributo a suo tempo concesso al Comune di Aulla.

- Nell'anno 2014 il Comune di Aulla ha preso atto dell'inadempimento e della sospensione dei lavori da parte della soc. [REDACTED] ed, a seguito di provvedimento del Dirigente della I direzione del 18/11/2014 prot. n. 17718/2014, ha stabilito di agire direttamente per ultimare i lavori mediante appalto ad impresa privata per un importo di € 1.434.378,31.

- La soc. [REDACTED] con ricorso al T.A.R. Toscana n. 140/2015 ha chiesto l'annullamento del provvedimento del Dirigente direzione del 18/11/2014 prot. n. 17718/2014; il T.A.R. Toscana con sentenza n. 6/2017 Reg.Prov. Coll. pubblicata il 09/01/2017 ha respinto il ricorso (Allegato n. 57).

- Il Comune di Aulla ha inoltrato "ricorso per decreto ingiuntivo" al T.A.R. Toscana n. 1055 del 2018 (Allegato n. 58);

- il T.A.R. Toscana ha pronunciato Decreto n. 365/2018 Reg.Prov. Pres. Pubblicato il 07/08/2018, ordinando alla soc. [REDACTED] il pagamento della somma di € 1.434.378,14, oltre agli interessi legali, dalla data di ricezione della nota 18/11/2014 fino a quella dell'effettivo soddisfo in favore del Comune di Aulla..... disponendo la provvisoria esecuzione del decreto. (Allegato n.59)

- Alla data odierna le opere di urbanizzazione previste, realizzate in parte direttamente dal Comune di Aulla, **non risultano completamente ultimate** e non risulta quindi agli atti del comune il "Certificato di Collaudo" che dovrebbe attestare il completamento delle opere stesse.

Per una più esatta ricostruzione dei fatti si rimanda alla documentazione in allegato:

- Convenzione Notaio Lucio Consoli del 22/04/2002 repertorio 8457 (Allegato n. 19.a)
- Atto integrativo alla convenzione di cui sopra Notaio Lucio Consoli del 03/11/2003 repertorio 10.422 (Allegato n. 19.b)
- Convenzione redatta il 13/12/2007 repertorio 1795 sottoscritto di fronte al Segretario Generale Dott. ██████████ (Allegati n. 19.c)
- Sentenza T.A.R. Toscana n. 6/2017 Reg. Prov. Coll. pubblicata il 09/01/2017 (Allegato n. 57)
- Ricorso per decreto ingiuntivo al T.A.R. Toscana n. 1055 del 2018 (Allegato n. 58)
- Decreto del T.A.R. Toscana n. 365/2018 Reg.Prov. Pres. Pubblicato il 07/08/2018 (Allegato n. 59)

Alla luce di quanto sopra si integra la descrizione dei lotti n. 1, 2 e 3 di cui alla relazione CTU depositata in atti il 13/09/2019 con la seguente:  
Si da atto di aver preso conoscenza dei contenuti della Convenzione Notaio Lucio Consoli del 22/04/2002 repertorio 8457, atto integrativo alla convenzione di cui sopra Notaio Lucio Consoli del 03/11/2003 repertorio 10.422, convenzione redatta il 13/12/2007 repertorio 1795 sottoscritto di fronte al Segretario Generale Dott. ██████████ ██████████  
Sentenza T.A.R. Toscana n. 6/2017 Reg.Prov. Coll. pubblicata il 09/01/2017, Sentenza T.A.R. Toscana n. 6/2017 Reg.Prov. Coll. pubblicata il 09/01/2017, Decreto del T.A.R. Toscana n. 365/2018 Reg. Prov. Pres. Pubblicato il 07/08/2018 e di quanto relazionato dal CTU Arch. Marco Bondielli sulle perizie in atti.

o o o o o

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa 25/11/2019

Il C.T.U.  
Arch. Marco Bondielli



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "N. 253", "Sezione", and "A/s". To the right of the stamp, the text "Architetto BONDIELLI Marco" is printed.

MARCA DA 500 LU

Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

QUATTORDICI/05

13/12/2007 20:25

76895448C90C68A5

0105093206564

01 05 098329 656 4



REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI AULLA

(Provincia di Massa - Carrara)

Reg. n. 2795

OGGETTO: CONVENZIONE-CONTRATTO CON LA SOCIETA'  
 [REDACTED] PER L'URBANIZZAZIONE DELL'AREA EX  
 POLVERIFICIO, IN RELAZIONE ALLA CONCESSIONE DEL  
 CONTRIBUTO DI CUI ALLA DELIBERA CIPE 20/04 - INTEGRAZIONE  
 A SEGUITO APPROVAZIONE NUOVO PROGETTO CON  
 DELIBERAZIONE DI G.C. N° 119 DEL 29.11.2007

L'anno DUEMILASETTE il giorno TREDICI del mese di DICEMBRE nella  
 Residenza Comunale di Aulla, avanti a me Dott. [REDACTED] Segretario  
 Generale, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa, sono  
 comparsi i Signori:

1- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Dirigente della  
 1° Direzione Lavori Pubblici del Comune di Aulla, codice fiscale  
 81003750452, il quale interviene esclusivamente nel nome, per conto e  
 nell'interesse del Comune medesimo per la su espressa qualifica e per  
 l'incarico di Direzione effettuato dal Sindaco.

2- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente a  
 [REDACTED] in [REDACTED], il quale interviene quale Legale  
 Rappresentante, della Società [REDACTED], con sede in [REDACTED],  
 [REDACTED] Codice Fiscale e Partita IVA [REDACTED] aggiudicataria  
 dei lavori indicati in oggetto, giusto quanto risulta dalla Determinazione n°  
 540/05 seguente comunque gli affidamenti di convenzione successivi a gara  
 pubblica, svolta a suo tempo.

I predetti intervenuti della cui identità personale e capacità giuridica io, Segretario rogante sono certo, fatta esplicita rinuncia di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, premettono che:

- a seguito di procedura ad evidenza pubblica culminata con Deliberazione di G.C. 12 luglio 1996, esecutiva, l'Ente ha scelto un socio per la costituzione di una società di capitali a partecipazione mista pubblico/privato al fine di procedere alla reindustrializzazione del compendio ex stabilimento militare di Pallerone.

- Che il giorno 22.04.2002 fu stipulato dal Notaio Lucio Consoli rep. 8457 racc. 2455 Reg. in Aulla il 10.05.2002 al n° 321, la convenzione per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione all'interno dell'ex compendio militare in località Pallerone nella quale, al punto 11 delle premesse si dava atto che il Comune di Aulla aveva presentato domanda per l'ottenimento di contributi per il cofinanziamento delle opere di urbanizzazione ed al punto 6 degli obblighi, la società [redacted] si impegnava, nel caso in cui i contributi richiesti venissero effettivamente assegnati al Comune di Aulla a realizzare, oltre alle opere previste, anche quelle ulteriori a suo esclusivo carico, previste nel progetto approvato con Deliberazione di G.C. n° 374 del 28 dicembre 2001 esecutiva; Il tempo massimo di esecuzione dell'intero progetto doveva essere quello previsto dai regolamenti che disciplinano i contributi da concedere.

Le parti concordavano che nel caso che i contributi pubblici di scopo non fossero mai concessi, la [redacted] avrebbe dovuto realizzare tutte le opere di urbanizzazione a propria completa cura e spese, come da convenzione.

- Conseguentemente, il tempo massimo previsto al punto 5 della succitata convenzione, si riduceva al tempo assegnato dalla Delibera CIPE 20/04:

- Nell'atto integrativo, stipulato in data 03.11.2003 rogante notaio Consoli Rep. 10.422 racc. 3484, registrato in Aulla il 21.11.2003, al punto 3 delle premesse veniva riportato che in dipendenza della domanda inoltrata dal Comune di Aulla per l'ottenimento di Contributi finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione si rendeva necessario che le aree dove dovevano insistere le opere di urbanizzazione dovessero rimanere di proprietà del Comune di Aulla.

- Con atto Notaio Consoli del 03.11.2003 rep.10.425, racc. 3.485, registrato in Aulla il 20.11.2003 al n° 787, furono alienate le aree comprese all'interno del compendio ex militare, ad esclusione di quelle interessate dalle opere di urbanizzazione, che rimasero di proprietà dell'Ente.

- In relazione alle convenzioni di cui sopra, l'esecuzione delle opere competono alla Società [REDACTED]

- In relazione alla comunicazione dell'ammissione a contributo relativo alla delibera CIPE20/04, l'ente ha provveduto ad approvare con Deliberazione di G.C. n° 119 del 20.11.2007. Immediatamente eseguibile, allegato A alla presente, il progetto nuovo in variazione che modifica tutte le deliberazioni precedenti, citate in atti, il cui quadro comporta un intervento definitivo di sistemazione delle opere di urbanizzazione per un importo complessivo di € 4.537.413,47.

(€. Quattromilionicinquecentotrentasettemilaquattrocentotredici/47), ( di cui €. 412.492,13 per IVA)



- Il Dirigente, con proprio atto dirigenziale n° 464 del 12/12/2007, ha approvato lo schema della presente convenzione contratto.

La ditta dovrà prestare le garanzie fidejussorie di legge, per quanto aumentato nel nuovo importo progettuale.

- Visto il verbale del Consiglio di Amministrazione della [redacted] l. in data 06.12.2007 allegato a questo atto sotto la lettera B, con il quale si autorizzava il Presidente Sig. [redacted] alla firma del presente atto.

- Conseguentemente le parti intendono dare completa definizione a quanto premesso integrando i precedenti atti con la presente convenzione-contratto.

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART 1) La ditta [redacted], prendendo atto del progetto nuovo in variazione e modifica, esecutivo, in relazione alle premesse vincolanti citate dianzi, si impegna, nei tempi utili all'Ente per usufruire del contributo previsto nella Delibera CIPE 20/04 e cioè entro il 31.12.2008, salvo eventuali proroghe concesse dall'Ente erogante, ad effettuare le opere di urbanizzazione nell'ex compendio militare in Pallerone per un importo complessivo di €.

4.537.413,47

(€. Quattromilionicinquecentotrentasettemilaquattrocentotredici/47), IVA compresa, come meglio evidenziato nella Deliberazione di G.C. n° 119 approvata in data 29.11.2007

ART. 2) In relazione alle succitate pregresse convenzioni, le opere indicate al precedente art. comprendono anche l'esecuzione di ulteriori lavori, cui la ditta concessionaria era impegnata a svolgere a sua completa cura e spese già quantificati con Deliberazione di G.C. n° 374 del 28.12.2007 esecutiva, la

quale era compresa negli obblighi della società di cui ai rogiti del notaio  
 Consoli Rep. 8457 del 22.04.2002 citato in premessa.

ART. 3) In conseguenza, per il progetto dei lavori di cui alla Deliberazione di

G.C. n° 119 del 29.11.2007 di €. 4.537.413,47

(€. Quattromilionicinquecentotrentasettemilaquattrocentotredici/47), che

comporterebbe un impegno maggiore della [redacted] rispetto al

precedente assunto, di ulteriori €. 944.454,83 (€. [redacted]

Novecentoquarantaquattromilaquattrocentocinquantaquattro/83), la ditta, per

consentire la realizzazione dei lavori oltre al computo degli oneri di

urbanizzazione qui quantificati e da scomputare al momento del rilascio delle

concessioni, assume l'ulteriore cifra per maggiori lavori come da convenzioni

ed in base alla dichiarazione del 11.12.2007 della [redacted] nella

quale la società si impegna a versare al Comune di Aulla in aggiunta agli

oneri di urbanizzazione, un contributo di €. 2.922.157,09 (€. [redacted]

Duemilioninovecentoventiduemilacentocinquantasette/09), effettuando i

pagamenti di tale cifra all'ente, a stati di avanzamento, a richiesta dell'Ente e

comunque prima del pagamento da parte del Comune degli stati di

avanzamento lavori stessi.

ART. 4) Il contributo ottenuto attraverso gli Uffici della Regione Toscana, che

il Comune introiterà per l'esecuzione dei lavori di realizzazione opere di

urbanizzazione nell'ex compendio militare, sarà di esclusiva pertinenza del

Comune non potendo la [redacted] vantare diritti di sorta alcuno né

altra qualsiasi aspettativa, come precisato nella Determinazione Dirigenziale

n° 464 del 12.12.2007 approvativa della bozza integrativa della convenzione-

contratto che si omette di allegare a questo atto.



ART. 5) Ai fini di usufruire di quanto previsto al punto che precede, la ditta dovrà presentare fatturazione con le modalità di cui alla citata deliberazione di G.C. n° 119 del. 29.11.2007 al punto 6 del dispositivo, da presentare poi ai competenti uffici regionali o comunque agli organismi intermedi di controllo;

ART. 6) La ditta presterà le garanzie fidejussorie per l'esecuzione dell'opera e quant'altro previsto dalle leggi;

ART. 7) Le parti danno atto che le opere da realizzare si intendono compiute dopo la verifica a norma della loro regolare esecuzione.

ART. 8) Le parti convengono che le opere di cui al punto che precede saranno infine sottoposte a collaudo di legge.

ART. 9) Le parti in relazione al lungo tempo trascorso, sollevano l'ufficiale rogante da ogni qualsiasi responsabilità in riguardo alla stesura del presente atto.

ART. 10) tutte le spese relative alla stesura del presente contratto (bolli, copie, registrazioni, diritti ecc...) nessuna esclusa ed eccettuata, restano a totale carico della Società [redacted] senza diritto a rivalsa e la Società si

impegna ad effettuare pagamento in Tesoreria Comunale a mezzo bonifico entro 10 giorni dalla comunicazione alla Ditta Via Fax dell'importo comprensivo anche al punto che segue.

ART. 11) Le parti dichiarano che i lavori di cui al presente contratto sono soggetti al pagamento dell'IIVA per cui richiedono la registrazione in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del DPR 26/4/86 n. 131.

E richiesto io Segretario Generale del Comune ha ricevuto il presente atto del quale ha dato lettura alle parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Questo atto, scritto a computer da persona di mia fiducia si compone di n. SET

facciate e fin qui della SETTIMA

Per il Comune di Aulla

Il 

Per la Ditta 

Il Legale Rappresentante

Il Segretario generale

Dot. 

COMUNE

## **TRIBUNALE DI MASSA CARRARA**

-----  
Fallimento: [REDACTED]  
[REDACTED]

**R.F. n. 26/2019**

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegrini**

Curatore: **Dott.ssa Elena Violi**  
-----

# **RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI Integrazione 2 04/02/2020**

Il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista , iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12, è stato nominato C.T.U. nel fallimento [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; comunicata l'avvenuta nomina al GD con nota informativa del 09/07/2019.

### **Premessa**

La presente relazione C.T.U. è ad integrazione della precedente perizia depositata in atti il 13/09/2019 e della successiva relazione integrativa depositata in data 25/11/2019 con le quali si sono stimati i beni di pertinenza del fallimento, situati nel Comune di Aulla, consistenti in porzioni di capannone e terreni che vanno a formare i seguenti lotti di vendita:

- 1- Porzione di capannone artigianale in Località Pallerone Via Filippo Turati, censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 subalterno 1
- 2- Porzione di capannone artigianale in Località Pallerone Via Filippo Turati, censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 subalterno 3
- 3- Porzione di capannone artigianale in Località Pallerone Via Filippo Turati, censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1813 subalterno 4
- 4- Terreno nella stessa località, di mq 4.000, censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1731
- 5- Terreno agricolo ubicato tra le frazioni di Albiano Magra e Ceparana, località Bosco, di mq 16.408, censito al catasto terreni al foglio 47 mappali 576, 577, 578, 579 e 580.
- 6- Foglio 24 mappale 1828 categoria area urbana, consistenza mq 290 (quest'ultimo bene stimato con la relazione integrativa depositata in data 25/11/2019)

**Ciò premesso, si integra la relazione di stima già in atti con le note che seguono.**

### **Svolgimento delle operazioni peritali**

- In data 09/07/2019 il Curatore Fallimentare con nota informativa ha comunicato al GD l'avvenuta nomina
- Inizio operazioni peritali il 22/07/2019, alla presenza del Curatore Fallimentare Dott.ssa Elena Violi e del Funzionario alla Cancelleria del Tribunale di Massa Dott. Raffaele Pepe; durante la riunione è stato redatto verbale di accesso, è stata presa visione degli immobili oggetto di stima e sono iniziate le operazioni di rilievo degli immobili da periziare.
- In data 31/07/2019 il C.T.U. si è recato sul posto per completare le operazioni di rilievo degli immobili indicati sopra ai punti 1, 2 e 4
- In data 03/08/2019 il C.T.U. si è recato sul posto per completare le operazioni di rilievo del capannone indicato sopra al punto 3, alla presenza del [REDACTED] titolare della ditta che occupa l'immobile [REDACTED] lo stesso giorno si è preso visione del terreno agricolo ubicato tra le frazioni di Albiano Magra e Ceparana, località Bosco di cui al lotto n. 5
- In data 03/08/2019 il C.T.U. ha preso visione degli atti amministrativi relativi agli immobili da periziare presso il Comune di Aulla
- In data 14/10/2019 il C.T.U. si è recato sul posto per rilevare il terreno foglio 24 mappale 1828 di cui al lotto n. 6.
- In data 17/10/2019 il C.T.U. assieme al Curatore Fallimentare Dott.ssa Elena Violi si sono recati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aulla per chiedere chiarimenti sulle Convenzioni edilizie stipulate tra la società [REDACTED] ed il Comune di Aulla.

### **Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)**

Si fa presente che i valori di vendita indicati sulla perizia depositata in atti il 13/09/2019, e della successiva relazione integrativa depositata in data 25/11/2019 sono da ritenersi validi quali Valori di Immediato

Realizzo (V.I.R.), che corrisponde all'importo economico che si potrebbe ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene da effettuarsi entro un intervallo di tempo limitato; detto valore V.I.R. è stato determinato riducendo del 20% l'effettivo Valore di Mercato dei beni (V.D.M.) che è l'importo stimato al quale gli immobili verrebbero venduti alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione).

**Tale riduzione del 20% è quindi dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria oltre all'assenza di garanzia per vizi occulti.**

Le fonti di informazione che hanno determinato il Valore di Mercato sono (V.D..M.):

- Conoscenza diretta
- Valori OMI, espressi dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- Borsino Immobiliare
- Indagine svolte presso le agenzie immobiliari che operano nella zona
- Comparazione valori con stime giudiziarie di beni simili e consimili a quelli da stimare
- Comparazione con valori desunti da vendite immobiliari di beni simili a quelli da stimare.

Per chiarezza si ripete di seguito il metodo seguito dal C.T.U. per la determinazione dei Valori di Immediato Realizzo (V.I.R.)

### Valutazione dell'immobile – Lotto n. 1

Porzione di capannone artigianale in comune di Aulla, Località Pallerone, Via Filippo Turati, formato da unico ambiente al piano terra e piano soppalcato che copre circa 1/4 della superficie, con annessa area pertinenziale sviluppata su tre lati, censito al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 1813, subalterno 1,

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda commerciale	Capannone artigianale altezza mt 7,00	Terra	mq <b>521,00</b>	X	€ 500,00	=	€ 260.500,00
Sup. Lorda commerciale	Capannone artigianale altezza mt 3,80 (sotto soppalco)	Terra	mq <b>188,00</b>	X	€ 375,00	=	€ 70.500,00
Sup. Lorda commerciale	Capannone artigianale soppalco	Primo	mq <b>188,00</b>	X	€ 315,00	=	€ 59.220,00
Superficie	Terreno libero da servitù	Primo	mq <b>660</b>	X	€ 24,00	=	€ 15.840,00
Superficie	Terreno gravato da servitù	Terra	mq <b>335</b>	X	€ 13,00	=	€ 4.355,00
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (V.D.M.)</b>							<b>€ 410.415,00</b>
<b>Incrementi di valore o decurtazioni</b>							€ -
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (V.D.M.)</b>							<b>€ 410.415,00</b>
<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)</b>							
Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti							
							-€ 82.083,00
<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)</b>							<b>€ 328.332,00</b>

In conclusione:

**Valore di Mercato (V.D.M.) € 410.415,00**

**Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.) € 328.332,00**

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di **€ 328.300,00 (trecentoventottomilatrecento,00)**

### Valutazione dell'immobile – Lotto n. 2

Porzione di capannone artigianale in comune di Aulla, Località Pallerone, Via Filippo Turati, formata da unico ambiente al piano terra, con all'interno struttura soppalcata non completata ed altro piccolo soppalco a carattere precario, con annessa area pertinenziale sviluppata su due lati, censito al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 1813, subalterno 3

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda commerciale	Capannone artigianale altezza mt 7,00	Terra	mq 354,00	X	€ 525,00	=	€ 185.850,00
Sup. Lorda commerciale	Capannone artigianale altezza mt 3,80 (sotto soppalco)	Terra	mq 26,00	X	€ 375,00	=	€ 9.750,00
Sup. Lorda commerciale	Capannone artigianale soppalco	Primo	mq 26,00	X	€ 315,00	=	€ 8.190,00
Superficie	Terreno libero di pertinenza	Terra	mq 400	X	€ 25,00	=	€ 10.000,00
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (V.D.M.) parziale</b>							<b>€ 213.790,00</b>

#### Incrementi di valore o decurtazioni

A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene immobili, comprendenti : . Oneri concessori, oblazione, diritti di segreteria . Spese tecniche per l'espletamento delle pratiche burocratiche	-€ 6.000,00
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (V.D.M.)</b>	<b>€ 207.790,00</b>

<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (V.D.M.) parziale</b>	<b>€ 213.790,00</b>
<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)</b> Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 42.758,00
A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene immobili, comprendenti : . Oneri concessori, oblazione, diritti di segreteria . Spese tecniche per l'espletamento delle pratiche burocratiche	-€ 6.000,00
<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)</b>	<b>€ 165.032,00</b>

In conclusione:

**Valore di Mercato (V.D.M.) € 207.790,00**  
**Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.) € 165.032,00**

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di **€ 165.000,00 (Centosessantacianquemila,00)**

### Valutazione dell'immobile – Lotto n. 3

Porzione di capannone artigianale in comune di Aulla, Località Pallerone, Via Filippo Turati, formata da unico ambiente al piano terra, con all'interno corpo servizi/uffici comprendente magazzino, spogliatoio, n. 2 wc, docce al piano terra, e da disimpegno, n. 2 uffici e bagno con antibagno al piano primo, con annessa area pertinenziale sviluppata su due lati, censito al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 1813, subalterno 4

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO	
Sup. Lorda commerciale	Capannone artigianale altezza mt 7,00	Terra	mq <b>314,90</b>	X	€ 525,00	=	€ 165.322,50	
Sup. Lorda commerciale	Capannone corpo servizi (sotto soppalco)	Terra	mq <b>41,60</b>	X	€ 375,00	=	€ 15.600,00	
Sup. Lorda commerciale	Corpo uffici	Primo	mq <b>49,30</b>	X	€ 437,00	=	€ 21.544,10	
Superficie	Terreno libero di pertinenza	Terra	mq <b>580</b>	X	€ 25,00	=	€ 14.500,00	
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (V.D.M.) parziale</b>								<b>€ 216.966,60</b>

#### Incrementi di valore o decurtazioni

A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene immobili, comprendenti : . Oneri concessori, oblazione, diritti di segreteria . Spese tecniche per l'espletamento delle pratiche burocratiche	-€ 8.000,00
<b>VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 208.966,60</b>

<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (V.D.M.) parziale</b>	<b>€ 216.966,60</b>
<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)</b> Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 43.393,32
A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene immobili, comprendenti : . Oneri concessori, oblazione, diritti di segreteria . Spese tecniche per l'espletamento delle pratiche burocratiche	-€ 8.000,00
<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)</b>	<b>€ 165.573,28</b>

In conclusione:

<b>Valore di Mercato (V.D.M.)</b>	<b>€ 208.966,60</b>
<b>Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)</b>	<b>€ 165.573,28</b>

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di **€ 165.600,00 (Centosessantacianquemilaseicento,00)**

### Valutazione dell'immobile – Lotto n. 4

Terreno agricolo/boschivo di mq 4.000, in comune di Aulla Località Pallerone, Via Filippo Turati, ricadente secondo il Regolamento Urbanistico Comunale in AREA DEL SOTTOSISTEMA AMBIENTALE "S.A.1" AREE DI TUTELA AMBIENTALE (Zona agricola), censito al catasto fabbricati al foglio 24, mappale 1731

PARAMETRO	DESTIN	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno agricolo	mq 4.000	x	€ 2,50	=	€ 10.000,00
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (V.D.M.)</b>						<b>€ 10.000,00</b>

VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)	
Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti	-2000
<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)</b>	<b>€ 8.000,00</b>

In conclusione:

**Valore di Mercato (V.D.M.) € 10.000,00**

**Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.) € 8.000,00**

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di **€ 8.000,00 (Ottomila,00)**

### Valutazione dell'immobile – lotto n. 5

Terreno agricolo di complessivi mq 16.408, in comune di Aulla frazione di Albiano Magra località Bosco, ricadente secondo il Regolamento Urbanistico Comunale in AREA DEL SOTTOSISTEMA AMBIENTALE "S.A.1" AREE DI TUTELA AMBIENTALE (Zona agricola), censito al catasto terreni al foglio 47 mappali 576, 577, 578, 579 e 580.

PARAMETRO	DESTIN	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Superficie	Terreno agricolo	mq	<b>16.408</b>	X	€ 5,00	= € 82.040,00
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (V.D.M.)</b>						<b>€ 82.040,00</b>

<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)</b>	
Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 16.408,00
<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)</b>	<b>€ 65.632,00</b>

In conclusione:

<b>Valore di Mercato (V.D.M.)</b>	<b>€ 82.040,00</b>
<b>Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)</b>	<b>€ 65.632,00</b>

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di **€ 65.600,00 (Sessantacinquemilaseicento,00)**

### Valutazione dell'immobile - lotto n. 6

Area urbana in Comune di Aulla, Località Pallerone Viale Giudo Rossa, censito al catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1828

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI UNITARI EURO
Superficie	Area urbana		mq 290,00	x	€ 15,00	=	€ 4.350,00
<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE LIBERO DA VINCOLI</b>							<b>€ 4.350,00</b>
<b>Incrementi di valore o decurtazioni</b>							€ -
Considerando che: -Il lotto di terreno nei summenzionati titoli edilizi e convenzione edilizia sembrerebbe destinato ad uso pubblico, pertanto il possessore dell'area non può disporre del bene per un'uso privato. -Sussiste il rischio che il comune di Aulla pretenda la cessione gratuita del terreno per effetto dei contenuti della convenzione edilizia stipulata dalla società ██████████ - Si tratta di lotto di limitate dimensioni, in posizione sfavorevole <b>-I fattori di cui sopra limitano l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, pertanto si riduce del 60% il valore di</b>							-€ 2.610,00
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (V.D.M.)</b>							<b>€ 1.740,00</b>
<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)</b>							
Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti							-€ 348,00
<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)</b>							<b>€ 1.392,00</b>

In conclusione:

<b>Valore di Mercato (V.D.M.)</b>	<b>€ 1.740,00</b>
<b>Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)</b>	<b>€ 1.392,00</b>

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di **€ 1.400,00 (duemilanovecento,00)**

<b>RIPILOGO VALUTAZIONI</b>			
LOTTO N.	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO (V.D.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
1	Porzione di capannone Via F.Turati fg 24 mapp 1813 sub.1	€ 410.415,00	€ 328.332,00
2	Porzione di capannone Via F.Turati fg 24 mapp 1813 sub.3	€ 207.790,00	€ 165.032,00
3	Porzione di capannone Via F.Turati fg 24 mapp 1813 sub.4	€ 208.966,60	€ 165.573,28
4	Terreno Via F.Turati fg 24 mapp 1731 di mq 4.000	€ 10.000,00	€ 8.000,00
5	Terreno agricolo in Albiano Magra di mq 16.408 - fg 47 mapp 576, 577, 578, 579 e 580.	€ 82.040,00	€ 65.632,00
6	Terreno loc. Pallerone Via G.Rossa fg 24 mapp. 1828	€ 1.740,00	€ 1.392,00
<b>VALORE DI MERCATO (V.D.M.) TOTALE</b>		<b>€ 920.951,60</b>	
<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.) TOTALE</b>			<b>€ 733.961,28</b>

o o o o o

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa 04/02/2020

Il C.T.U.  
Arch. Marco Bondielli

