#### TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Concordato Preventivo: S.R.L. in liquidazione

Giudice Delegato: Dott.ssa Alba Dova
Commissario Giudiziale: Dott. Bruno Munda

Liquidatore Giudiziale : Dott. Attilio Menchinelli

### RELAZIONE ESTIMATIVA

**TECNICO** 

#### PARTE 2°

#### STIMA DEGLI IMMOBILI

Riposta ai quesiti nn. 1-2-3

Il **Dott. Attilio Menchinelli**, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo Srl. in liquidazione", in data 14/11/2008 nominava C.T.U. del Concordato Preventivo in epigrafe 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;

Con riferimento ai beni immobili di pertinenza del Concordato Preventivo in epigrafe si chiede al sottoscritto:

- 1- al fine di effettuare una corretta cessione dei suddetti immobili è necessaria una definitiva valutazione dei singoli lotti su cui la procedura dovrà basare il proprio operato
- 2- di predisporre i frazionamenti e tutti gli atti catastali necessari per la vendita degli immobili in lotti separati
- 3- di portare a compimento la pratica di caratterizzazione inoltrata presso in Ministero dell'Ambiente
- 4- essendo ad oggi gli immobili oggetto di Concordato Preventivo occupati dalla Srl senza alcun titolo già dal 15/07/2008 e che nonostante i numerosi solleciti a rilasciare l'immobile, la stessa Srl senza alcun titolo già dal 15/07/2008 e che nonostante i numerosi solleciti a rilasciare l'immobile, la stessa Srl non ha edempiuto, si rende necessaria una ulteriore relazione per stabilire un'equa indennità di occupazione per l'immobile occupato abusivamente.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 20/11/2008,

Dopo aver effettuato il sopralluogo il giorno 26/11/2008, il sottoscritto ha provveduto a

controllare presso i pubblici uffici i documenti ed i dati necessari, ponendosi in grado di redigere la presente relazione peritale.

# RISPOSTA AI 1° E 2° QUESITO DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

#### Immobili da stimare

Porzioni di fabbricato industriale e terreni in Massa Via Dorsale Interno n. 26/A censite al NCEU al foglio 110

- mappale 112 subalterno 23, mappale 323 subalterno 11 (graffati)
- mappale 112 subalterni 11 e 13, mappale 323 subalterno 6 (graffati)
- mappale 422 area urbana
- mappale 112 subalterno 28 area urbana

Dati	catastali - GI	immobili risultano cosi censiti all'U	Ifficio del
Territor	io (Allegato n. 4).		
Beni int	testati alla ditta: "	Srl" per i diritti di piena proprie	tà

#### Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Allagato n. XX)

- foglio 110 mappale 112 subalterno 23, mappale 323 subalterno 11 (gaffati), categoria D/1, superficie catastale mq 927, Rendita catastale € 8.349,56
  - Planimetria non rintracciata presso gli archivi dell'Ufficio del Territorio
- foglio 110 mappale 112 subalterni 11 e 13, mappale 323 subalterno 6 (gaffati), categoria D/8, superficie catastale mq -, Rendita catastale € 4.889.30
  - L'unità è identificato da scheda prot. 102466 del 14/11/2000(Allegato n. 4b1)
- foglio 110 mappale 422, categoria area urbana, superficie catastale mq 110, Rendita catastale € -
- L'unità è identificato da scheda prot. 179117 del 05/11/2002 (Allegato n. 4c1) foglio 110 mappale 112 subalterno 28, categoria area urbana,
- superficie catastale mq 3720, Rendita catastale € Planimetria non rintracciata presso gli archivi dell'Ufficio del Territorio

#### Nuovo Catasto Terreni NB. Dati riferiti all'intero compendio immobiliare

- foglio 110 mappale 112, ente urbano, superficie mg 17.757
- foglio 110 mappale 323, ente urbano, superficie mg 4.770
- foglio 110 mappale 422, ente urbano, superficie mq 110
- foglio 110 mappale 327, ente urbano, superficie mg 80

- foglio 110 mappale 326, ente urbano, superficie mq 2177
- foglio 110 mappale 325, ente urbano, superficie mq 150
- foglio 110 mappale 328, ente urbano, superficie mg 18
- foglio 110 mappale 329, ente urbano, superficie mg 32
- foglio 110 mappale 330, ente urbano, superficie mg 4
- foglio 110 mappale 331, ente urbano, superficie mg 26

Superficie catastale complessiva dell'intero compendio mg 25.124

#### Descrizione del compendio immobiliare

Gli immobili oggetto di perizia, di proprietà della società Srl, consistono in porzioni di capannone industriale e terreni situati nel Comune di Massa Via Dorsale all'interno del perimetro della Zona Industriale Apuana (Allegati nn. 1 e 2).

La zona è caratterizzata dalla prevalenza di complessi industriali di dimensione medio-piccola, oltre ad edifici a destinazione direzionale o commerciale.

La località e' servita da buona viabilità comunale; il vicino casello autostradale, il Porto commerciale di Marina di Carrara e la ferrovia assicurano dei favorevoli collegamenti nazionali ed internazionali.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima è un'area di complessivi mq 25.124 compresa tra la Via Dorsale posta verso mare e la Via Bordigona situata a monte; all'interno del lotto vi sono due fabbricati principali, una cabina elettrica ed altri manufatti di minori dimensioni.

L'area scoperta è cosi utilizzata: viabilità che distribuisce le diverse unità, spazio di manovra, verde privato, parcheggio, piazzali asserviti ai capannoni o aree attualmente libere con potenzialità edificatoria.

Le porzioni di capannone da valutare fanno parte dell'edificio di forma rettangolare allungata, catastalmente individuato dal mappale 323 del foglio 110, disposto in direzione mare-monti e formato da più unità poste in aderenza su due lati.

Gli accessi alle unità all'interno dell'area avvengono da due strade interne al lotto di proprietà privata e gravate da diritto di passo; la prima

attraversa tutta l'area e collega Via Dorsale a Via Bordigona, mentre l'altra, con accesso da Via Bordigona, corre un lungo un tratto del confine sud-est a servire le unità disposte lungo la medesima.

**Descrizione del capannone -** Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di valutazione, mappale 323, è un capannone industriale in struttura prefabbricata formato da:

- pilastri in cemento armato precompresso
- pannelli di tamponamento prefabbricati in cemento
- struttura di copertura formata da travi prefabbricate a doppia pendenza di forma triangolare ed arcarecci anch'essi prefabbricati in cemento armato;
- manto di copertura in lastre di cemento amianto alternate ad altre traslucide che assicurano una luce zenitale all'interno degli spazi;
- la struttura di fondazione si presuma sia in plinti o travi in cemento armato gettato in opera;
- la pavimentazione è in cemento tipo industriale;
- i portoni di accesso alle unità sono formati da ante scorrevoli in ferro mentre le finestre o luci vetrate con struttura in ferro; gli infissi del corpo uffici saranno descritti in seguito.

Il capannone è di tipo medio-economico con rifiniture non di pregio; lo stato di manutenzione nel suo insieme può essere definito mediocre.

Il manto di copertura in cemento amianto dovrà prevedere gli interventi di bonifica o manutenzione previsti dalla normativa in materia: rimozione degli elementi, l'incapsulamento o il confinamento degli stessi secondo i parametri di legge.

# DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELLE UNITA' IN PERIZIA

# **A-** Unità mapp. 112 sub. 23, mapp. 323 sub 11 -

Porzione di capannone industriale ad uso magazzino-laboratorio con inglobato all'interno corpo uffici su due piani (mapp. 323 sub 11), comprendente n. 2 piccole corti pertinenziali esterne(mapp. 112 sub. 23).

Il bene comprende un grande vano dotato di piccolo wc attualmente utilizzato quale deposito merci, di altezza interna media di ml 5,90 e corpo uffici cosi suddiviso (Allegato n. 5):

Piano terra - hall di ingresso, ufficio, magazzino, archivio, spogliatoio uomini e spogliatoio donne entrambi dotati di doccia e wc, disimpegno, scale di collegamento con il piano superiore;

Piano primo – n. 4 vani adibiti ad ufficio, sala riunioni, n. 2 wc, disimpegno e scale-

Il corpo uffici ha struttura in cemento armato indipendente, tamponature esterne in mattoni e le seguenti finiture (Allegato n. 6):

- tramezzature interne in cartongesso
- porte interne in legno tamburato
- pavimenti prevalenti in linoleum
- soffitto del piano terra rifinito ad intonaco, soffitto del piano primo controsoffittato da pannelli fonoassorbenti
- rivestimento dei bagni in prevalenza di piastrelle in ceramica
- Impianto elettrico sottotraccia, impianto idraulico, impianto riscaldamento formato pompa di calore e corpi radianti costituiti da convettori, integrato con caldaia elettrica che alimenta radiatori.
- Infissi esterni comprendono lucernai istallati sulla copertura e vetrata continua da terra a cielo sui due lati liberi dell'edificio, formata da vetri traslucidi di colore scuro con struttura in alluminio.

Le finiture interne del corpo uffici sono del tipo medio-economico e lo stato di manutenzione è sufficiente.

La corte esterna, posta verso Carrara, catastalmente individuata dal mappale 112 subalterno 23, è destinata in parte a parcheggio privato ed in parte è occupata dalla strada di attraversamento di ml 7,50 gravata diritto di passo a favore dell'intero complesso industriale, come meglio specificato nell'atto Notaio Antonio Polacci del 14/12/1988 rep. N. 14675, trascritto il 5/1/1989 al n. 85 di particolare;

su detta strada vi è la facoltà di poter interrare tubi e cavi per acquedotto, ENEL, telefono, fognatura ed utenze in genere; la stessa risulta gravata anche di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL della larghezza di ml 1 per l'attraversamento di cavi interrati di media e bassa tensione di adduzione e di uscita per la cabina elettrica insistente sul mappale 327 del foglio 110, come meglio risulta dall'atto di costituzione di servitù di elettrodotto Notaio Polacci del 18/12/1989 rep n. 1989, trascritto il 15/01/1990 al n. 353 di part.

La corte esterna posta verso Viareggio, sempre individuata dal mappale 112 subalterno 23, è larga ml 5 e si estende per tutto il fronte della porzione di capannone; sopra vi è stata istallata una tettoia abusiva (si prevede la demolizione della stessa, quindi si esclude dalla valutazione)

Occupazione – Il bene è attualmente occupato dalla società

S.r.l., senza contratto di affitto.

#### Dati tecnici

PORZIONE D	CAPANNONE mapp. 112	sub. 23, ma	pp. 323 sub 11		
PARAMETRO	DESTINAZIONE	FIANO	DIMENSIONE		
Sup.Lorda	Magazzino	Terra	mq	608,00	
Sup.Lorda	Uffici	Terra	mq	154,00	
Sup.Lorda	Uffici	Primo	mq	154,00	
Sup. Utile	Magazzino	Terra	mq	600,00	
Sup. Utile	Uffici	Terra	mq	142,00	
Sup. Utile	Uffici	Primo	mq	142,00	
AREA ESTER	NA	- 1		7.5	
Superficie	corte - parcheggio privato		mq	141,50	
Superficie	corte - strada comune		mq	189,35	
Superficie	Corte posta verso Viareggio		mq	125,00	

# **B-** Unità mapp. 112 sub. 11 e 13, mapp. 323 sub. 6 -

Porzione di capannone industriale ad uso artigianale con corpo uffici interno su due piani (mapp. 323 sub. 6), comprendente due piccole corti esterne poste sui due lati liberi (mapp. 112 sub 11 e 13).

Il bene comprende al suo interno due grandi vani attualmente utilizzati a magazzino (Allegato n. 7) ; il corpo uffici è cosi suddiviso:

Piano terra – magazzino, spogliatoio, n. 2 docce, n. 2 wc ed antibagno; Piano primo – Ufficio, archivio e wc.

Il corpo uffici presenta le seguenti finiture (Allegato n. 8):

- porte interne in legno tamburato
- pavimenti in piastrelle di ceramica
- soffitto rifinito ad intonaco,
- rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramica
- Impianto elettrico sottotraccia, impianto idraulico, impianto riscaldamento assente
- Infissi esterni in alluminio protetti da griglia metallica.

Le finiture interne del corpo uffici sono del tipo economico e lo stato di manutenzione è scarso.

L'area esterna, posta verso Carrara, catastalmente individuata dal mappale 112 subalterno 13, è destinata in parte a parcheggio privato ed in parte è occupata dalla strada di attraversamento di ml 7,50 gravata diritto di passo a favore dell'intero complesso industriale, come meglio specificato nell'atto Notaio Antonio Polacci del 14/12/1988 rep. N. 14675, trascritto il 5/1/1989 al n. 85 di particolare;

su detta strada vi è la facoltà di poter interrare tubi e cavi per acquedotto, ENEL, telefono, fognatura ed utenze in genere; la stessa risulta gravata anche di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL della larghezza di ml 1 per l'attraversamento di cavi interrati di media e bassa tensione di adduzione e di uscita per la cabina elettrica insistente sul mappale 327 del foglio 110, come meglio risulta dall'atto di costituzione di servitù di elettrodotto Notaio Polacci del 18/12/1989 rep n. 1989, trascritto il 15/01/1990 al n. 353 di part.

La corte individuata dal mappale 112 subalterno 11, posta verso Viareggio, è una striscia di terreno che corre lungo tutto il lato esterno dell'unità.

Occupazione – Il bene è attualmente libero; durante il sopralluogo sono state rinvenuti scatoloni ed altro materiale classificabili quali rimanenze di magazzino della società

#### Dati tecnici

PORZIONE DI	CAPANNONE mapp. 112	sub. 23, maj	pp. 323 sub 1	1		
PARAMETRO	DESTINAZIONE	FIANO	DIMENSIONE			
Sup.Lorda	Magazzino	Terra	mq	1.032,00		
Sup.Lorda	Uffici	Terra	mq	37,00		
Sup.Lorda	Uffici	Primo	mq	37,00		
Sup. Utile	Magazzino	Terra	mq	1.050,00		
Sup. Utile	Uffici	Terra	mq	34,00		
Sup. Utile	Uffici	Primo	mg	34,00		
AREA ESTER	NA .					
Superficie	parcheggio privato		mq	308,10		
	corte esclusiva lato Viareggio			177,50		
Superficie	corte - strada comune		mq	263,24		

# **C-** Unità mapp. 112 sub. 28, mapp. 422 –

Terreno a vocazione industriale, destinato secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana "zona per Industrie Manifatturiere in Genere"

Il terreno è ubicato al centro del compendio immobiliare descritto sopra, frapposto tra il capannone individuato dal mappale 323 ed il confine lato Viareggio.

Il terreno gode della servitù di passo carrabile di ml 6 per accedere e recedere da Via Bordigona, nonché di interrare tubazioni e quant'altro ad uso civile lungo tutti il lato Viareggio del lotti contraddistinti dai subalterni nn. 26 e 27 del mappale 112; a sua volta il terreno è gravato di analoghe servitù a favore del terreno contraddistinto dai mappali 112 sub 29 e 325, come meglio descritto sull'atto di provenienza notaio Dalle Luche del 17/12/2002 rep. 55090.

Il lotto è accessibile da Via Bordigona dalla strada privata che corre lungo il confine e che attraversa, in forza di diritto di passo, i terreni.

Il terreno è pianeggiante, per la quasi totalità asfaltato, anche se il manto non è in buono stato

La superficie catastale è di mg 3830.

Per effetto della Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP" n. 20076 del 08/08/2008 il terreno è in parte asservito circa l'uso di alcune porzioni e per parte della propria potenzialità edificatoria ad alcune delle unità immobiliari presenti nel compendio immobiliare (Vedi stralcio del grafico do progetto allegato n. 11-12b2).

Sono asservite a favore dell'immobile indicato sul grafico di progetto quale "Immobile 3" le porzioni indicate con la colorazione bleu chiaro di mq 198 (mq 79,00 + mq 119,00 = mq 198) come da concessione edilizia, oure all'asservimento di mq 163,00 indicato con la colorazione bleu scuro, quindi complessivamente mq 361,00, che sono necessari affinchè detto immobile 3 abbia una superficie libera pari o superiore alla superficie coperta già edificata; difatti il PR del CZIA per le "zona per Industrie Manifatturiere in Genere" prevede la edificazione del 50% del lotto pertanto all"immobile 3" che ha una superficie coperta di mq 766,53 deve corrispondere una superficie del lotto superiore o uguale a mq 1.533,06 (difatti abbiamo: sup coperta mq 766,53 + terreno pertinenziale mapp 112/23 mq 455,85 + terreno asservito di mq 361,00 = totale superficie virtuale del lotto mq 1583,38, quindi superiore a mq 1.533,06)

Sono asservite a favore dell'immobile indicato sul grafico di progetto quale "Immobile 3 Bis" le porzioni indicate con la colorazione verde chiaro di mq 255,23 (mq 94,77 + mq 13,20 + mq 147,26 = mq 255,23) come da concessione edilizia, oltre all'asservimento di mq 87,00, quindi complessivamente mq 342,23, che sono necessari affinchè detto "immobile 3 bis" abbia una superficie libera pari o superiore alla superficie coperta già edificata; difatti il PR del CZIA per le "zona per Industrie Manifatturiere in Genere" prevede la edificazione del 50% del lotto pertanto all'immobile 3 bis" che ha una superficie coperta di mq 1071,00 deve corrispondere una superficie del lotto superiore o uguale a mq 2.142,00 (difatti abbiamo: sup coperta mq 1071 + terreno pertinenziale lato Carrara mapp 112/18 mq 551,34 + terreno pertinenziale lato Viareggio mapp 112/11 mq 177,50 + terreno asservito di mq 87,00 = totale superficie virtuale del lotto mq 2.142,38, quindi superiore a mq 2.142,00)

Sono asservite a favore dell'immobile indicato sul grafico di progetto quale "Immobili 7-8-9" le porzioni indicate con la colorazione rossa di mq 123,54 (mq 50,93 + mq 39,23 + mq 33,38 = mq 123,54) come da concessione edilizia in sanatoria.

Concludendo avremo -

Mappale 112 sub. 28 e mappale 422, superficie complessiva del terreno **mq 3830** di cui :

- Mq 361,00 asserviti al capannone "Immobile 3"
- Mg 342,23 asserviti al capannone "Immobile Bis3"
- Mq 123,54 asserviti al capannone "Immobili 7-8-9"
- Superficie complessivamente asservita mg 826,77

Pertanto la cosiddetta superficie libera o di progetto risulta essere di mq 3.003,23 (mq 3830 - mq 826,77 = mq 3003,23)

Secondo le previsioni del Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana è consentito di edificare il 50% del lotto disponibile, pertanto per una superficie del lotto di mq 3003,23 è consentito edificare una superficie coperta massima di mq 1501,62.

Occupazione: Il terreno è attualmente libero

#### Dati tecnici

TERRENO ma	TERRENO mapp. 112 sub. 28, mapp. 422							
PARAMETRO	DESTINAZIONE		DIMENSIONE					
Superficie	Superficie totale del terreno	mq	3.830,00					
Superfaie	Terreno asservito al lotto n. 1, come da lotti formati in seguito	mq	-361,00					
Superfaie	Terreno asservito al lotto n. 2, come da lotti formati in seguito	mq	-342,23					
Superfaie	Terreno asservito all'immobile 7-8-9	mq	-123,54					
Superfaie	TERRENO LIBERO DA ASSERVIMENTI - TERRENO EDIFICABILE	mq	3.003,23					

# INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il compendio immobiliare di cui fanno parte i beni in perizia, secondo il

Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana approvato con Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 821 del 06/02/1980 e variante Del della GRT n. 3464 del 19/04/1995, è destinato a <u>"zona per Industrie Manifatturiere in Genere"</u> (Allegato n. 13)

#### **ELENCO TITOLI AUTORIZZATIVI:**

- Il primo intervento edilizio attuato all'interno dell'area, contraddistinta in catasto al foglio 110 mappali nn. 112, 323, 422, 327, 326, 325, 328, 329, 330, 331, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 80.6.05 del 16/06/1980, che prevedeva la realizzazione di due capannoni uno lato mare ed uno più verso monte
- seguiva la Autorizzazione Edilizia n. 271 del 13/10/1988, che autorizzava il frazionamento del capannone posto verso monte in quattro unità (Allegato n. 12b 2) costituite dall'attuale Immobile 2-3, Immobile 7-8-9, Immobile 3 Bis, Immobile 6.
- L'unità identificata come Immobile 3 (unità in perizia identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 11) è stata ristrutturata con la realizzazione degli uffici all'interno in forza della Concessione Edilizia n. 9712013 del 13/02/1998, successiva D.I.A. in variante n. 1998477 del 14/07/1998; in seguito l'unità è stata resa agibile con Certificato di Agibilità n. 36 del 22/06/1999
- L'unità identificata come Immobile 3BIS (unità in perizia identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 6) subito modifiche interne in forza di D.I.A. n. 39258 del 03/11/2000 e successiva D.I.A. n. 47266 del 31/10/2002 integrazione prot. N. 51993 del 29/11/2002.

L'immobile, in origine di unica proprietà, è stato suddiviso attuando frazionamenti e vendite sia delle aree che degli immobili; i frazionamenti però non erano del tutto autorizzati dai competenti uffici comunali.

Nel momento in cui i proprietari delle aree libere hanno avanzato l'idea di costruire o attuare interventi edilizi all'interno dei propri lotti si sono resi conto che ciò non era possibile se prima non si fossero sanati gli abusi realizzati all'interno del compendio; tutto era nato da una concessione unica e finchè i frazionamenti non sono autorizzati dal comune non è possibile operare singoli interventi senza investire l'intero complesso.

Tra l'altro alcuni dei frazionamenti abusivi attuati, che hanno investito parte dei capannoni già realizzati, non hanno tenuto conto che ad una data superficie coperta deve corrispondere una superficie minima libera e questo deve valere per ogni particella derivata da frazionamenti all'interno del lotto: se ad esempio da un frazionamento nasce un porzione di capannone di mq 1000 a questo deve corrispondere una area pertinanziale libera di altri 1000 mq (ovvero area totale mq

1000 + mq 1000 = mq 2.000 ; il PR della ZIA consente di edificare il 50% dell'area, pertanto ad un lotto di mq 2.000 è consentita la costruzione di un capannone di mq 1000 ed al contrario, per una superficie già edificata di mq 1000, deve corrispondere un'area totale di mg 2.000)

La superficie scoperta assegnata a ciascun lotto deve poi soddisfare la richiesta di standards a "parcheggio", "verde privato" e "spazi di manovra";

I proprietari dei lotti hanno convenuto che per rendere autonomi i diversi lotti ed attuare quindi gli interventi edilizi all'interno degli stessi, occorreva sanare le illegalità urbanistiche rilevate pertanto i proprietari riuniti inoltravano nell'anno xxxx una richiesta di sanatoria.

### Il Comune di Massa ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP" n. 20076 del 08/08/2008 (Allegato n. 12).

La sanatoria prende in considerazione l'intero compendio immobiliare, individua le unità presenti con le relative aree di pertinenza indicando l'uso delle stesse in relazione agli standard di "parcheggio", "verde privato" e "spazi di manovra".

Dai conteggi effettuati dai progettisti è risultato che per alcuni lotti l'area pertinenziale in uso esclusivo non era sufficiente al soddisfacimento degli standards, pertanto si è convenuto che le superfici mancanti dovevano essere reperite all'interno delle aree libere di altra proprietà sotto forma di asservimenti di porzioni di terreno a favore delle unità carenti di superficie.

Venendo alle unità che più ci interessano ai fini della perizia possiamo dire che varie parti dell'area posta verso Viareggio di proprietà della Srl contraddistinta in catasto da mapp. 112 sub. 28 e mapp. 422 sono asservite alle unità indicate dai grafici di progetto quali "Immobile n. 3", "immobile n. 3bis" ed "Immobile n. 7-8-9" (allegato n. 12c 3).

#### Tabella A

Mapp. 112 sub. 28 e ma	pp. 422 - Super	ficie	totale	mq	3830,00
AREA ASSERVITA A FAVORE DI	DESTINAZIONE	SUP	ERFICIE		
Lotto 1 - Immobile 3	Vp-verde privato	mq	-119,00		
	P-parcheggio	mq	-79,00		
Superficie totale asservita al	lotto n. 1-Immobile	3		mq	-198,00
Lotto 2 - Immobile 3 bis	Vp-verde privato	mq	-94,77		
	P-parcheggio	mq	-13,20		
	Sm-spazio manovra	mq	-147,26		
Superficie totale asservita al	lotto n.2 -Immobile	3 bis	S	mq	-255,23
Immobile n- 7-8-9	Vp-verde privato	mq	-50,93		
	P-parcheggio	mq	-39,23		
	Sm-spazio manovra	mq	-33,38		
Superficie totale asservita all'	immobile n. 7-8-9	-		mq	-123,54

Superficie libera dagli asservimenti di cui sopra mg 3253,23

Il comune di Massa ha rilasciato la concessione in sanatoria n. 20076 del 08/08/2008 senza la preventiva stipula da parte delle Proprietà degli atti notarili di

#### asservimento delle aree.

Le Proprietà si sono impegnate a stipulare i vari atti di asservimento successivamente al ritiro della sanatoria.

Si tenga presente che fin tanto tali atti non verranno redatti <u>la sanatoria non sarà completamente efficace</u>; tra i limiti "vi potrebbe" essere quello che il Comune di Massa non rilascerà titoli autorizzativi sui singoli lotti derivati dai cosiddetti frazionamenti abusivi; in sostanza non sarà possibile sfruttare la potenzialità edificatoria dei lotti liberi senza rapportarsi nuovamente all'intero compendio immobiliare.

Questo aspetto interessa non poco la procedura in quanto tra le ipotesi di formazione dei lotti di vendita vi è quella di suddividere la proprietà in tre lotti separati, soluzione che sicuramente agevola la vendita dei beni sul mercato immobiliare.

In seguito si ipotizza il frazionamento della proprietà Srl con la formazione di tre lotti separati.

# Atti amministrativi necessari per attuare il frazionamento della proprietà

In seguito si ipotozza il frazionamento della proprietà in tre lotti distinti. Catastalmente i beni sono suddivisi in tre parti distinte ma per gli atti amministrativi rilasciati dal Comune di Massa la proprietà risulta ad oggi una unica entità (Allegati nn. 12c 3 e 12c 4).

La concessione in sanatoria n. 20076 del 08/08/2008 individua così la proprietà SRL:

- Immobile 3 capannone con corte (mapp 112 sub. 23, mappale 323 sub 11(graffati)) e terreno (mappale 112 sub. 28 e mappale 422)
- Immobile 3 BIS capannone con corte (mappale 112 sub. 11 e 13, mappale 323 sub. 6 (graffati))

Come spiegato meglio in seguito per frazionare le tre unità si dovranno attuare delle compensazioni di aree in asservimento per far si che siano rispettati i parametri urbanistici di ciascuna parte che si va a formare.

Il frazionamento dovrà essere approvato dal Comune di Massa inoltrando istanza al S.U.A.P., completa di tutti gli elaborati necessari e richiesta di pareri ai vari enti (Consorzio Zona, GONIP, etc).

Però, come detto poco fa, potranno essere presentati progetti sui singoli lotti dopo che le proprietà avranno stipulato gli atti di asservimento previsti dalla concessione in sanatoria n. 20076 del 08/08/2008.

#### FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In considerazione le caratteristiche dei beni periziati, valutate le implicazioni di carattere urbanistico ed edilizio sopra descritte, il C.T.U. consiglia di porre in vendita gli immobili in tre lotti separati come già in seguito formati, ritenendo che tale soluzione massimizzi gli utili in caso di vendita, rendendo oltremodo più appetibili i beni sul mercato immobiliare.

**Lotto n. 1** formato dalla porzione di capannone (Unità mapp. 112 sub. 23, mapp. 323 sub 11) con una porzione del terreno posto verso Viareggio di stessa proprietà (Unità mapp. 112 sub. 28, mapp. 422), dato in asservimento, di una dimensione tale da soddisfare gli standards.

**Lotto n. 2** formato dalla porzione di capannone (Unità mapp. 112 sub. 11 e 13, mapp. 323 sub. 6) con una porzione del terreno posto verso Viareggio di stessa proprietà (Unità mapp. 112 sub. 28, mapp. 422), dato in asservimento, di una dimensione tale da soddisfare gli standards.

**Lotto n. 3** la parte di terreno verso Viareggio (Unità mapp. 112 sub. 28, mapp. 422) che rimane dopo aver tolto le porzioni di area da cedere in asservimento ai lotti primo e secondo.

Dai conteggi eseguiti si deduce che le porzioni di capannone così come sopra indicate ai lotti n. 1 e 2, per essere scorporate dal terreno di cui al lotto n. 3, dovranno avere in asservimento o in proprietà le seguenti superfici minime di area; la parte restante di terreno farà parte del lotto 3 con una autonoma capacità edificatoria.

Tabella B

PORZIONE	15,447,000				Bank Strategic and a second				77.00		Verifica superfici		
Lotto 1	mq	766,53	mq	1.533,06	mq	455,85	mq	198,00	mq	1.420,38	mq	Ŷ	112,68
Lotto 2	mq	1.071,00	mq	2.142,00	mq	729,15	mq	255,23	mq	2.055,38	mq	÷	86,62

Dalla tabella di cui sopra si evince che tra le superficie esistenti e quelle asservite come dai grafici facenti parte integrante della concessione edilizia in sanatoria, non sono sufficienti alla richiesta di superficie minima di terreno per ciascun lotto, pertanto una ulteriore superficie in asservimento dovrà essere scorporata dal terreno sempre di proprietà della Srl posto verso Viareggio.

La precedente tabella A viene così come di seguito modificata, scorporando ulteriore area al terreno libero per assegnarla ai lotti n. 1 e 2 già edificati (Allegato n. 11)

#### Tabella A bis

Mapp. 112 sub. 28 e map	p. 422 - Supe	rficie	totale	mq	3830,00	TOTALE SUP
AREA ASSERVITA A FAVORE DI	DESTINAZIONE	SUPE	RFICIE			DEI LOTTI
Lotto 1 - Immobile 3	Vp-verde privato	mq	-119,00			766,53 +
	P-parcheggio	mq	-79,00			455,85 +
Ulteriore incremento	Sm-spaz manovra	mq	-163,00			361,00 =
Superficie totale asservita al lo	otto n. 1-Immobile	e 3		mq	-361,00	1583,38
						Sup sufficiente
Lotto 2 - Immobile 3 bis	Vp-verde privato	mq	-94,77			
	P-parcheggio	mq	-13,20			1.071,00 +
	Sm-spazio manovra	mq	-147,26			729,15 +
Ulteriore incremento	Sm-spaz manovra	mq	-87,00			342,23 =
Superficie totale asservita al lo	otto n.2 -Immobile	3 bis	3	mq	-342,23	2142,38
I	les estates		50.00		3.7	O
Immobile n- 7-8-9	Vp-verde privato	mq	-50,93			Sup sufficiente
	P-parcheggio	mq	-39,23			
	Sm-spazio manovra	mq	-33,38			
Superficie totale asservita all'i	mmobile n. 7-8-9			mq	-123,54	
Superficie libera dagli ass	ervimenti di cu	ıi sop	ora	mq	3.003,23	

**In conclusione**, per poter attuare il frazionamento in tre lotti le aree dovranno essere così compensate:

1	Ott	0	n 1	- formato da :	
ı	LULI			- formato da :	

Superficie complessiva del lotto (suff. x soddisfafimento standards)		1583,38
Superficie scorporata dall'area verso Viareggio - ulteriore superficie	mq	163,00
Superficie scorporata dall'area verso Viareggio come da sanataria	mq	198,00
Superficie terreno pertinenziale posto verso Viareggio	mq	125,00
Superficie terreno pertinenziale posto verso Carrara	mq	330,85
Superficie coperta del fabbricato	mq	766,53

#### Lotto n. 2 - formato da :

Superficie complessiva del lotto (suff. x soddisfafimento standards	) mq	2142,38
Superficie scorporata dall'area verso Viareggio - ulteriore superficie	mq	87,00
Superficie scorporata dall'area verso Viareggio come da sanataria	mq	255,23
Superficie terreno pertinenziale posto verso Viareggio	mq	177,50
Superficie terreno pertinenziale posto verso Carrara	mq	551,65
Superficie coperta del fabbricato	mq	1071,00

Lotto n. 3 - Terreno posto verso Viareggio (Unità mapp. 112 sub. 28, mapp. 422) tolte le porzioni asservite alle porzioni di

capannoni di cui ai lotti n. 1 e n. 2 mq 3003,23

Tale superficie libera consente la costruzione di un edificio industriale di una superficie coperta di mq  $3003,23 \times 50\% =$  mq 1501,62

#### VALUTAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato delle unita' in perizia, il valore dei beni 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.

La valutazione del terreno libero tiene conto del fatto che lo stesso è vincolato a SIN Sito di Interesse Nazionale, quindi l'area nonostante abbia una propria capacità edificatoria non è di fatto edificabile fin tanto il compendio non avrà ottenuto il Certificato di Integrità Ambientale;

Il valore dell'area libera edificabile sarà inferiore alla norma in quanto ritenuto meno appetibile sul mercato immobiliare.

La valutazione dell'area libera che segue tiene conto di tale limite.

#### Valutazioni dei lotti di vendita

**Lotto n. 1** - Porzione di capannone industriale corredata di retrostante ed antistante area esterna esclusiva, censito al NCEU al foglio 110 mappale 112 sub. 23, mappale 323 sub 11(graffati), oltre una porzione di mq 361,00 assegnata con vincolo di asservimento al fine del soddisfacimento degli standards urbanistici e con diritto di uso e parcheggio sul terreno posto verso Viareggio di stessa proprietà censito al NCEU al foglio 110 mappale 112 sub. 28, mappale 422, con diritto di passo a piedi e con autoveicoli di larghezza di ml 4,00 sullo stesso terreno, il tutto meglio individuato dalla planimetria di cui all'allegato n. 11 della perizia.

#### Valore del bene di cui al lotto n. 1

PARAM	Piano	DESCRIZIONE		DIM.		Euro	/mq		VALOF	RI UNITARI EURO
Sup.lorda	Т	Magazzino	mq	608,00	х	€	700,00	=	€	425.600,00
Sup.lorda	T	Uffici	mq	154,00	х	€	950,00	=	€	146.300,00
Sup.lorda	1	Uffici	mq	154,00	х	€	950,00	=	€	146.300,00
Superficie		Corte-strada comune	mq	141,50	х	€	70,00	=	€	9.905,00
Superficie		Corte-strada comune	mq	189,35	х	€	20,00	=	€	3.787,00
Superficie		Corte verso Viareggio	mq	125,00	х	€	70,00	=	€	8.750,00
Superficie		Asservimenti come da concessione edilizia	mq	198,00	х	€	50,00	=	€	9.900,00
Superficie		Ulteriore asservimento per soddisfacimento standards	mq	163,00	х	€	50,00	=	€	8.150,00
VALORE	тот	ALE DEL BENE							€	758.692,00

**Lotto n. 2** - Porzione di capannone industriale corredata di retrostante ed antistante area esterna esclusiva, censita al NCEU al foglio 110 mappale 112 sub. 11 e 13, mappale 323 sub. 6 (graffati), oltre una porzione di mq 342,23 assegnata con vincolo di asservimento al fine del soddisfacimento degli standards urbanistici e con diritto di uso e parcheggio sul terreno posto verso Viareggio di stessa proprietà censito al NCEU al foglio 110 mappale 112 sub. 28, mappale 422, con diritto di passo a piedi e con autoveicoli di larghezza di ml 4,00 sullo stesso terreno, Il tutto meglio individuato dalla planimetria di cui all'allegato n. 11 della perizia.

#### Valore del bene di cui al lotto n. 2

PARAM	Piano	DESCRIZIONE		DIM.	L	Euro	mq		VALOR	RI UNITARI EURO
Sup.lorda	T	Magazzino	mq	1.032,00	х	€	700,00	=	€	722.400,00
Sup.lorda	Т	Uffici	mq	37,00	х	€	800,00	=	€	29.600,00
Sup.lorda	1	Uffici	mq	37,00	x	€	800,00	=	€	29.600,00
Superficie		Corte-parcheggio privato	mq	308,10	х	€	70,00	=	€	21.567,00
Superficie		Corte esclus lato Viareggio	mq	177,50	х	€	70,00	=	€	12.425,00
Superficie		Corte-strada comune	mq	243,25	х	€	20,00	=	€	4.865,00
Superficie		Asservimenti come da concessione edilizia	mq	255,23	х	€	60,00	=	€	15.313,80
Superficie		Ulteriore asservimento per soddisfacimento standards	mq	87,00	x	€	60,00	=	€	5.220,00
VALORE	тот	ALE DEL BENE							€	840.990,80

**Lotto n. 3** – Terreno a vocazione industriale, destinato secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana "zona per Industrie Manifatturiere in Genere", censito al NCEU al foglio 110 mappale 112 sub. 28 e mappale 422, di mq 3830 di cui mq 361,00 assegnati con vincolo di asservimento al fine del soddisfacimento degli standards urbanistici e con diritto di uso e parcheggio a favore dell'immobile di cui al lotto n. 1, e mq 342,23 assegnati con vincolo di asservimento al fine del soddisfacimento degli standards urbanistici e con diritto di uso e parcheggio a favore dell'immobile di cui al lotto n. 2 (Superficie libera mq 3.003,23), gravato da diritto di passo a piedi e con autoveicoli di larghezza di ml 4,00 a favore degli immobili descritti ai lotti 1 e 2, il tutto meglio individuato dalla planimetria di cui all'allegato n. 11 della perizia.

#### Valore del bene di cui al lotto n. 3

PARAM	Piano	DESCRIZIONE		DIM.		Euro	/mq		VAL	ORI UNITARI EURO
Superficie		Termeno libero	mq	3.003,23	х	€	180,00	=	€	540.581,40
Superficie		Terreno asservito al lotto n. 1	mq	361,00	x	€	20,00	=	€	7.220,00
Superficie		Terreno asservito al lotto n. 2	mq	342,23	x	€	20,00	=	€	6.844,60
Superficie		Terreno asservito al lotto n. 7,8,9	mq	123,54	x	€	21,00	=	€	2.594,34
VALORE	тот	ALE DEL BENE							€	554.646,00

Essendo l'area è vincolata a "SIN Sito di Interesse Nazionale" ed il Piano di Caratterizzazione non ha completato il proprio iter procedurale, considerato che l'area fin tanto che non avrà ottenuto il Certificato di Integrità Ambientale non sarà edificabile, fattore che rende meno appetibile il bene sul mercato immobiliare, si riduce del 20% il valore di stima come sopra determinato

VALORE DELL'AREA IN ASSENZA CERTIFICATO DI INTEGRITA' AMBIENTALE

€ 554.646,00 - 20% € 110.929,20 = € 443.716,80

### Valore complessivo dei beni stimati

Bene immobile	Con	certificato d grità ambientale	Senz integ	za certificato d rità ambientale
LOTTO N. 1 Capannone	€	758.692,00	€	758.692,00
LOTTO N. 2 Capannone	€	840.990,80	€	840.990,80
LOTTO N. 3 Terreno	€	554.646,00	€	407.288,96
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI, con terreno provvisto di certificato integrità ambientale	€	2.154.328,80		
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI, con terreno s ambientale	enza	certificato integrità	€	2.006.971,76
Differenza tra i due valori	-€	147.357,04		

#### **IPOTESI DI VENDITA IN UNICO LOTTO**

Come detto sopra si consiglia la vendita in tre lotti.

Per procedere alla vendita in lotti separati si dovrà essere in possesso degli atti amministrativi che autorizzano il frazionamento ed il successivo perfezionamento degli atti catastali che individuino con esattezza le porzioni da trasferire.

Al momento è possibile la vendita in un unico lotto che comprenda l'intera proprietà Srl : le due porzioni di capannone con il terreno potenzialmente edificabile posto verso Viareggio.

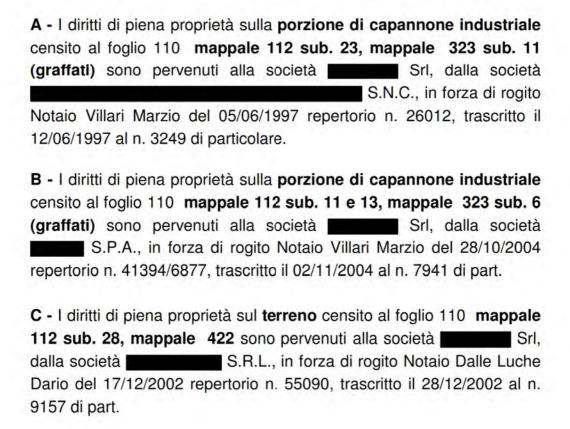
In pratica la vendita in unico lotto renderebbe gli immobili molto meno appetibili sul mercato immobiliare:

- la vendita di unità di minori dimensioni risulta più facile ed il valore al mq normalmente aumenta.
- la maggior parte di soggetti che possono essere interessati ad un bene come quello in stima sono piccoli o medi artigiani che ricercano sul mercato una data superficie che nel nostro caso è divisa in due parti e soprattutto non possono farsi carico di un terreno troppo ampio da adibirsi piazzale e che soprattutto sarebbero costretti pagherebbero come edificabile.
- Il mercato di riferimento è fuori delle logiche speculative che sono proprie dell'edilizia residenziale ed è invece direttamente legato ad esigenze più funzionali al mondo della produzione; in questo senso appare assai difficile trovare compratori che siano interessati a due capannoni separati ed un terreno edificabile annesso.

Si è stimato che la vendita in un unico lotto deprezzerebbe di circa il 20% i beni rispetto alla vendita in lotti separati, ovvero avremmo:

VENDITA IN TRE LOTTI SEPARATI Con terreno (lotto 3) provvisto di certificato di integrit ambientale (con piano di caratterizzazione aprovato)	à	€	2.154.328,80
VENDITA IN TRE LOTTI SEPARATI Con terreno (lotto 3) senza certificato di integrità amb (piano di caratterizzazione in corso di definizione)	pientale	€	2.006.971,76
VENDITA IN UNICO LOTTO Con terreno senza certificato di integrità ambientale			
(con piano di caratterizzazione aprovato)			
(con piano di caratterizzazione aprovato)  € 2.154.328,80 meno 20% ( € 430.865,	76 ) =	€	1.723.463,04
(con piano di caratterizzazione aprovato)  € 2.154.328,80 meno 20% ( € 430.865,  VENDITA IN UNICO LOTTO  Con terreno senza certificato di integrità ambientale (piano di caratterizzazione in corso di definizione)	76 ) =	€	1.723.463,04

#### **PROVENIENZE**



#### FORMALITA' ISCRITTE all'Ufficio del Territorio di MS Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, relativamente ai beni in perizia, risultano iscritte le seguenti Formalità:

- Ipoteca volontaria di £ 1.600.000.000 a favore del Credito Italiano Spa, Iscrizione del 12/06/1997 al n. 630 di particolare, sul bene foglio 110 mappale 112 sub 23 e mappale 323 sub 11(graffati).
- Ipoteca volontaria di £ 1.000.000.000 a favore del UNICREDIT BANCA Spa, Iscrizione del 28/12/2002 al n. 2154 di particolare, sul bene foglio 110 mappale 112 sub 23 e mappale 323 sub 11 (graffati), mappale 112 sub 28 e mappale 422.
- Ipoteca volontaria di £ 900.000.000 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Spa, Iscrizione del 02/11/2004 al n. 2289 di particolare, sul bene foglio 110 mappale 112 sub 11 e 13 e mappale 323 sub 6 (graffati), mappale 112 sub 28 e mappale 422.
- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo, trascrizione del 05/10/2007 al n. 7372 di particolare.

# RISPOSTA AL 4° QUESITO PIANO DI CARATTERIZZAZIONE IN ITINERE

L'area in questione è situata all'interno del perimetro vincolato a "SIN Sito di Interesse Nazionale"; detto vincolo comporta che qualsiasi intervento edilizio all'interno delle aree vincolate richiede al privato la elaborazione di un <u>Piano di Caratterizzazione</u> da inoltrare al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio il quale si esprime sulla modalità di attuazione del piano stesso ed al termine dell'iter dà la propria approvazione.

Le analisi di rito su acque e terreno vengono eseguite congiuntamente da privato ed ARPAT che comunica al Ministero gli esiti delle stesse. Nel caso il terreno e le falde sottostanti su cui si attuano gli interventi risultano inquinati, si dovranno attuare le opportune bonifiche.

L'ufficio Ambiente del Comune di Massa, dopo il parere positivo del Ministero dell'Ambiente, rilascia il **Certificato di Integrità Ambientale** che consente il rilascio dei Permessi di Costruire e quindi l'inizio dei lavori in progetto

Nell'anno 2004, dovendosi attuare degli interventi edilizi all'interno dell'area, le proprietà presenti all'interno del compendio immobiliare hanno inoltrato presso il **Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio** un **Piano di Caratterizzazione** che ad oggi non ha completato il proprio iter.

L'incarico di redigere la richiesta è stata affidata alla società "
Srl.

In data 12/12/2008 il sottoscritto si è recato presso gli Uffici dell'ARPAT di Massa ed ha potuto accedere agli archivi estraendo copia degli atti del fascicolo.

Si elencano di seguito i passaggi ritenuti significativi che si sono susseguiti dall'anno 2004 fino ad oggi e che riteniamo di citare per comprendere le problematiche legate al progetto di caratterizzazione che ancora oggi è in corso di definizione,

Tali passaggi si sintetizzano come segue:

- Il Piano di caratterizzazione dell'area denominata "Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa" viene trasmesso al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio in data 08/10/2004
- La Conferenza di Servizi decisoria del 24/03/2005 approva il Piano di Caratterizzazione con una serie di prescrizioni sulle modalità di esecuzione delle operazioni di rilevamento, come meglio dettagliate sullo stralcio del

verbale della conferenza di cui all'allegato n. 14 della presente perizia (il Ministero comunica in risultato della Conferenza di servizi con lettera del 13/4/2005)

- Il Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa con lettera del 3/06/2005 8 (Archivio ARPAT prot. 2437 del 21/06/2005) trasmette a tutti gli enti interessati gli esiti della Conferenza di Servizi decisoria del 24/03/2005 e nelle conclusioni della sua relazione tecnica ritiene di aver ottemperato a tutte le prescrizioni dettate dalla Conferenza di Servizi, affermando che il sito non necessita interventi di bonifica e/o di messa in sicurezza perché le indagini svolte.....hanno evidenziato l'ampio rispetto dei limiti di legge..... (allegato n. 15)
- L'ARPAT con lettera prot 4997 del 21/12/2005 comunica al Ministero di aver ricevuto dal Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa gli esiti della Conferenza di Servizi decisoria e valida i risultati della caratterizzazione, ad eccezione del parametro di amianto per i quali sono in attesa della trasmissione dei rapporti di prova (allegato n. 16), lettera tra l'altro che non arriva in tempo per essere presa in esame alla Conferenza di Servizi decisoria del 22/12/2005.
- Il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio con lettera prot 0034 del 04/01/2006 comunica il risultato della Conferenza di Servizi decisoria del 22/12/2005; dal verbale risulta che sono in attesa della validazione dei risultati da parte di ARPAT oltre alla attestazione che la profondità dei piezometri sia sufficiente a garantire la significavità dei campioni di acqua di falda (allegato n. 17)
- Il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio con lettera prot 12178 del 18/05/2007 comunica il risultato della Conferenza di Servizi decisoria del 13/12/2006; dal verbale si rileva che le analisi effettuate da ARPAT non contemplano tutti i parametri previsti dal piano di caratterizzazione...in particolare sulle acque di falda....e nelle conclusioni ritengono "necessario che l'Azienda, atteso il superamento da parte di ARPAT per il parametro di tetracloroetilene nelle acque di falda (1,7 ug/l rispetto alla CLA di 1,1 ug/l), effettui un monitoraggio di tale parametro di durata almeno semestrale con cadenza mensile......etc (allegato n. 18)
- L'azienda non ha dato riscontro immediato
- Il Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa con lettera del 31/07/2008 (Archivio ARPAT prot. 70247 del 18/08/2008) comunicano la disponibilità ad effettuare la ripetizione di un campione per la determinazione di tetracloroetilene nelle acque di falda ed in sostanza chiedono di effettuare la verifica di un solo campione (vedi lettera allegato n. 19)
- L'ARPAT con lettera prot 74984 del 05/09/2008 comunica che prende atto della volontà dell'azienda di effettuare un solo campione, ritenendo tuttavia che questo sia insufficiente ad ottemperare alla prescrizione di

eseguite un monitoraggio semestrale con cadenza mensile della falda come formulato dalla Conferenza di Servizi decisoria del 13/12/2006 (Allegato n. 20)

- Il Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa con lettera del 19/09/2008 (Archivio ARPAT prot. 70001 del 23/09/2008) contesta, motivandolo, l'opportunità di eseguire monitoraggio semestrale con cadenza mensile della falda e si rende disponibile a ripetere un prelievo in tutti i piezometri presenti nell'area (Allegato n. 21)
- Il Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa con lettera del 16/10/2008 (Archivio ARPAT prot. 88194 del 20/10/2008)...rimarcano la disponibilità per ripetere i campionamenti occorrenti (Allegato n. 22).
- L'ARPAT con lettera prot 89744 del 24/10/2008 comunica la disponibilità per l'esecuzione delle attività integrative richieste e comunica che il 31/10/2008 sarà presente nel sito per effettuare i controlli di competenza alle attività previste e indicate dalla ditta (Allegato n. 23)
- L'ARPAT con lettera prot 89744 del 24/10/2008 comunica la disponibilità per l'esecuzione delle attività integrative richieste e comunica che il 31/10/2008 sarà presente nel sito per effettuare i controlli di competenza alle attività previste e indicate dalla ditta (Allegato n. 23)
- Nel mese di novembre 2008, alla presenza di ARPAT, vengono effettuati nuovi prelievi; ARPAT con lettera prot 5563 del 23/01/2009 comunica al Ministero dell'Ambiente i risultati delle analisi, che tra l'altro hanno dimostrato esito favorevole (Allegato n. 24)
- Segue la conferenza di servizi decisoria del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, nella quale la commissione prende atto dei risultati delle ultime analisi trasmesse da ARPAT.....e chiede di effettuare un ulteriore monitoraggio di durata almeno trimestrale con cadenza mensile, per verificare il parametro di tetracloroetilene (Vedi estratto del verbale – allegato n. 25.

#### Da quanto sopra si deduce che:

- il Piano di Caratterizzazione non ha completato il proprio iter, pertanto ad oggi non è possibile attuare interventi edilizi sull'area per i quali è richiesto il possesso del certificato integrità ambientale; detto certificato è rilasciato dall'ufficio Ambiente del Comune di Massa dopo aver recepito il parere positivo sul Piano di Caratterizzazione da parte del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio
- Il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio nella Conferenza di Servizi decisoria del 13/12/2006, preso atto che

risultano superati i parametri di tetracloroetilene nelle acque di falda, richiede che si effettui un monitoraggio di tale parametro di durata almeno semestrale con cadenza mensile.

- Il Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa ritiene, con proprie motivazioni, che sia corretto effettuare un solo sondaggio.
- Dopo aver effettuato il sondaggio, nel mese di gennaio 2009 viene inviato tramite ARPAR il risultato al Ministero dell'Ambiente; il Ministero nell'ultima conferenza decisoria ritiene che un solo sondaggio non sia sufficiente e richiede un ulteriore monitoraggio di durata almeno trimestrale con cadenza mensile
- Dal colloquio con il rappresentante della società
  Srl Sig. alla presenza del Liquidatore Giudiziale Dott. Attilio
  Menchinelli, si è appreso dallo stesso Sig. che
  l'approvazione finale del Piano di Caratterizzazione sia comunque
  molto vicina.

In conclusione il Piano di Caratterizzazione inoltrato Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio ha compiuto la gran parte proprio iter procedurale ed è in attesa dell'approvazione definitiva.

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

precisazioni.

Massa

II C.T.U Arch. Marco Bondielli Data: 05/11/2008 - Ora: 09.53.11

### Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2008

Visura n.: MS0143273 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta

Denominazione:

Terreni e Fabbricati siti nel comune di MASSA (Codice: F023) Provincia di MASSA

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MASSA(Codice F023) - Catasto dei Fabbricati

N.		DATI IDENT	TIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori			
	Urbana	44			Cens.	Zona				Catastale		Dati derivanti da				
1	Official	110	112	23	1		D/1			927	Euro 8.349,56 L. 16.167.000	VIA DORSALE n . 26/A piano: T -1; VARIAZIONE del 17/11/1999 n . 2050 1/1999 in atti dal 13/12/1999 (protocollo n . 14017) RETT .CLS .PROP . -VARIAZIONE DI CLASSAMENTO				
	1			1												

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N	DATIANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
11.			(1) Proprieta
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/06/1997 Vo	oltura n. 2553.1/1997 in atti dal 09/07/1998 Repertorio n.:	26012 Rogante: VILLARI

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MASSA

Richiedente: BONDIELLI A

Data: 05/11/2008 - Ora: 09.53.22

# Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2008

Visura n.: MS0143274 Pag: 2 Fine

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MASSA(Codice F023) - Catasto dei Fabbricati

N.		DATI IDENT	IFICATIVI					DATI	DI CLASSAMEN	то		ALTRE INFORMAZ	
14	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo  Dati derivanti da  VIA DORSALE piano: T -1;	Dati ulteriori  Annotazione Notifica
1		110	112	11	1		D/8				Euro 4.889,30 L. 9.467.000	VARIAZIONE del 23/08/2001 n . 403 I .1/2001 in atti dal 23/08/2001 (protocollo n . 82710) RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO	
			323	13				1					

Immobile 1: Annotazione:

sopralluogo del 01/08/01

Notifica:

97807/2001

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1	
I DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/2004 Not Sede: SERAVEZZA COMPRAVENDITA	a presentata con Modello Unico n . 7941 .1/2004 in atti da	al 03/11/2004 Repertorio n .: 413 4 Rogante: VILLARI MARZIO	

Totale Generale: Rendita: Euro 4.889,30

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di MASSA

Richiedente: BONDIELLI A

Data: 05/11/2008 - Ora: 09.53.22

# Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2008

Visura n.: MS0143274 Pag: 1 Segue

Dati della richiesta	Denominazione:  Tarroni o Fabbricati siti nel comune di MASSA (Codice: F023) Provincia di MASSA
Soggetto individuato	

# 1. Unità Immobiliari site nel Comune di MASSA(Codice F023) - Catasto dei Fabbricati

N		DATI IDENT	TIFICATIVI					DATI	DI CLASSAMEN	ТО			ALTRE INFORMAZIO	
14.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	4	Rendita	Incirizzo  Dati derivanti da  VIA DORSALE n . 22; DEMOLIZIONE	Dati ulteriori
. 1		110	422				area urbana			110			TOTALE del 05/11/2002 n . 98 <sup>9</sup> 37 .1/2002 in atti dal 05/11/2002 (protocollo n . 179117) DEMOLIZIONE TOTALE VIA BORDIGONA piano: T;	
2		110	112	28			area urbana			3720			DIVISIONE del 29/11/2002 n . 132922 .1/2002 in atti dal 29/11/2002 (protocollo n . 220617) DIVISIONE	

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/2002 MASSA COMPRAVENDITA	Voltura n . 673 .1/2003 in atti dal 30/01/2003 (protocollo n .	9364) Repertorio n.: 55090 Rogante: DALLE LUCHE DARIO Sede:

#### TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

S.R.L. in liquidazione Concordato Preventivo:

**Dott.ssa Alba Dova** Giudice Delegato: Commissario Giudiziale: Dott. Bruno Munda

Liquidatore Giudiziale : Dott. Attilio Menchinelli

### RELAZIONE **ESTIMATIVA**

#### TECNICO

#### PARTE 1°

### DETERMINAZIONE DEL **CANONE DI LOCAZIONE**

della porzione di capannone industriale contraddistinta al NCEU al foglio 110 mappale 112 subalterno 23 e mappale 323 subalterno 11 (gaffati)

Il Dott. Dott. Attilio Menchinelli, Curatore del Concordato Preventivo Srl. in liquidazione", in data 14/11/2008 nominava C.T.U. del Concordato Preventivo in epigrafe 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;

0 0 0 0 0

Con riferimento ai beni immobili di pertinenza del Concordato Preventivo in epigrafe si chiede al sottoscritto:

- 1- al fine di effettuare una corretta cessione dei suddetti immobili è necessaria una definitiva valutazione dei singoli lotti su cui la procedura dovrà basare il proprio operato
- 2- di predisporre i frazionamenti e tutti gli atti catastali necessari per la vendita degli immobili in lotti separati
- 3- di portare a compimento la pratica di caratterizzazione inoltrata presso in Ministero dell'Ambiente
- 4- essendo ad oggi gli immobili oggetto di Concordato Preventivo occupati dalla i Srl senza alcun titolo già dal 15/07/2008 e che nonostante i numerosi solleciti a rilasciare l'immobile, la stessa

edempiuto, si rende necessaria una ulteriore relazione per stabilire un'equa indennità di occupazione per l'immobile occupato abusivamente.

Tel./Fax 0585/488208 - C.F. BNDMRC62P10F023B

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 20/11/2008,

Dopo aver effettuato il sopralluogo il giorno 26/11/2008 , il sottoscritto ha provveduto a controllare presso i pubblici uffici i documenti ed i dati necessari, ponendosi in grado di redigere la presente relazione peritale.

### RISPOSTA AL 4° QUESITO

#### **Premessa**

Via Marina Vecchia n. 4 int. 12 - 54100 Massa

Tra i quesiti si chiede al sottoscritto di valutare il canone di locazione del seguente bene immobile:

Porzione di fabbricato industriale in Massa Via Dorsale Interno n. 26/A censita al NCEU al foglio 110 mappale 112 subalterno 23 e mappale 323 subalterno 11 (graffati), categoria D/1, superficie catastale mq 927, Rendita catastale € 8.349,56

#### Descrizione del compendio immobiliare

Il bene per il quale si deve determinare in canone di locazione è una porzione di capannone industriale situato nel Comune di Massa Via Dorsale all'interno del perimetro della Zona Industriale Apuana, all'interno di un compendio immobiliare formato da due grandi capannoni ed altri manufatti di minori dimensioni (Allegati nn. 1 e 2).

La località e' servita da buona viabilità comunale; il vicino casello autostradale, il Porto commerciale di Marina di Carrara e la ferrovia assicurano dei favorevoli collegamenti nazionali ed internazionali.

L'area scoperta è cosi utilizzata: viabilità che distribuisce le diverse unità, spazio di manovra, verde privato, parcheggio, piazzali asserviti ai capannoni o aree attualmente libere con potenzialità edificatoria.

La porzione di capannone oggetto di perizia fa parte dell'edificio di forma rettangolare allungata, catastalmente individuato dal mappale 323 del foglio 110, disposto in direzione mare-monti e formato da più unità poste in aderenza su due lati.

Gli accessi alle unità all'interno dell'area avvengono da due strade interne al lotto di proprietà privata e gravate da diritto di passo; la prima attraversa tutta l'area in direzione mare-monti e collega Via Dorsale a Via Bordigona, mentre l'altra, con accesso da Via Bordigona, corre lungo un tratto del confine sud-est a servire le unità

Tel./Fax 0585/488208 - C.F. BNDMRC62P10F023B - P.IVA 00468530465

disposte lungo la medesima.

Via Marina Vecchia n. 4 int. 12 - 54100 Massa

# **Descrizione del capannone -** Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di valutazione, mappale 323, è un capannone industriale in struttura prefabbricata formato da:

- pilastri in cemento armato precompresso
- pannelli di tamponamento prefabbricati in cemento
- struttura di copertura formata da travi prefabbricate a doppia pendenza di forma triangolare ed arcarecci anch'essi prefabbricati in cemento armato;
- manto di copertura in lastre di cemento amianto alternate ad altre traslucide che assicurano una luce zenitale all'interno degli spazi;
- la struttura di fondazione si presume sia in plinti o travi in cemento armato gettato in opera;
- la pavimentazione è in cemento tipo industriale;
- i portoni di accesso alle unità sono formati da ante scorrevoli in ferro mentre le finestre o luci vetrate con struttura in ferro; gli infissi del corpo uffici saranno descritti in seguito.

Il capannone è di tipo medio-economico con rifiniture non di pregio; lo stato di manutenzione nel suo insieme può essere definito mediocre (Vedi documentazione fotografica allegato n. 6).

Il manto di copertura in cemento amianto dovrà prevedere gli interventi di bonifica o manutenzione previsti dalla normativa in materia: rimozione degli elementi, l'incapsulamento o il confinamento degli stessi secondo i parametri di legge.

# DESCRIZIONE DELL'UNITA' IN PERIZIA

#### Unità mapp. 112 sub. 23, mapp. 323 sub 11 -

Porzione di capannone industriale ad uso magazzino-laboratorio con inglobato all'interno corpo uffici su due piani (mapp. 323 sub 11), comprendente piccola corte esterna posta verso Carrara (mapp. 112 sub. 23).

Il bene comprende un grande vano dotato di piccolo wc attualmente utilizzato quale deposito merci, di altezza interna media di ml 5,90 e corpo uffici cosi suddiviso (allegato n. 5):

Piano terra - hall di ingresso, ufficio, magazzino, archivio, spogliatoio uomini e spogliatoio donne entrambi dotati di doccia e wc, disimpegno,

Via Marina Vecchia n. 4 int. 12 - 54100 Massa - Tel./Fax 0585/488208 - C.F. BNDMRC62P10F023B - P.IVA 00468530465

scale di collegamento con il piano superiore;

Piano primo - n. 4 vani adibiti ad ufficio, sala riunioni, n. 2 wc, disimpegno e scale-

Il corpo uffici ha struttura in cemento armato indipendente, tamponature esterne in mattoni e le seguenti finiture (Allegato n. 6):

- tramezzature interne in cartongesso
- porte interne in legno tamburato
- pavimenti prevalenti in linoleum
- soffitto del piano terra rifinito ad intonaco, soffitto del piano primo controsoffittato da pannelli quadrati fonoassorbenti
- rivestimento dei bagni in prevalenza di piastrelle in ceramica
- elettrico sottotraccia, impianto Impianto idraulico, impianto riscaldamento formato pompa di calore e corpi radianti costituiti da convettori, integrato con caldaia elettrica che alimenta radiatori.
- Infissi esterni comprendono lucernai istallati sulla copertura e vetrata continua da terra a cielo sui due lati liberi dell'edificio, formata da vetri traslucidi di colore scuro con struttura in alluminio.

Le finiture interne del corpo uffici sono del tipo medio-economico e lo stato di manutenzione è sufficiente.

L'area esterna pertinenziale, posta verso Carrara, catastalmente individuata dal mappale 112 subalterno 23, è destinata in parte a parcheggio privato ed in parte è occupata dalla strada di attraversamento in forza di diritto di passo a favore delle altre unità del compendio immobiliare.

L'area esterna pertinenziale posta verso Viareggio ha una larghezza di circa ml 5 e si sviluppa per tutto il fronte del capannone; su detta area è stata costruita abusivamente una tettoia che si prevede in demolizione e che pertanto non si computa al fine dei conteggi.

Occupazione – Il bene è attualmente occupato dalla società | S.r.l., senza contratto di affitto.

#### Arch. Marco Bondielli

Tel./Fax 0585/488208 - C.F. BNDMRC62P10F023B

- P.IVA 00468530465

#### **Dati tecnici**

Via Marina Vecchia n. 4 int. 12 - 54100 Massa

PARAMETRO	DESTINAZIONE	FIANO		IMENSIONE
Sup.Lorda	Magazzino	Terra	mq	608,00
Sup.Lorda	Uffici	Terra	mq	154,00
Sup.Lorda	Uffici	Primo	mq	154,00
Sup. Utile	Magazzino	Terra	mq	600,00
Sup. Utile	Uffici	Terra	mq	142,00
Sup. Utile	Uffici	Primo	mq	142,00
AREA ESTER	NA .			
Superficie	corte - parcheggio privato		mq	141,50
Superficie	corte - strada comune		mq	189,35
Superficie	corte posta verso Viareggio		mq	125,00

#### Determinazione del canone di locazione

Criterio di valutazione del canone di locazione - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto del bene, considerati i valori degli affitti praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato e livello di finitura dell'unita' in perizia, il valore del canone di affitto 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 cessioni in locazione, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

#### Calcolo del canone di locazione

PARAM	Piano	DESCRIZIONE		DIM.		Euro/n	nq al mese		VA	LORI UNITARI
Sup.lorda	Т	Magazzino	mq	600,00	х	€	3,70	=	€	2.220,00
Sup.lorda	1	Uffici	mq	142,00	х	€	6,20	=	€	880,40
Sup.lorda	2	Uffici	mq	142,00	х	€	6,20	=	€	880,40
Superf		Area a parcheggio	mq	142	х	€	0,84	=	€	118,86
Superf		Corte Verso Viareggio	mq	125	х	€	0,84	=	€	105,00
Canone	di loc	azione mensile							€	4.204,66
Canone	di loc	azione annuale							€	50.455,92

#### Arch. Marco Bondielli

#### Conclusioni -

Il canone di locazione come sopra determinato, sull'immobile ubicato in Massa Via Dorsale Interno n. 26/A censito al NCEU al foglio 110 mappale 112 subalterno 23 e mappale 323 subalterno 11 (graffati), è stato calcolato ed arrotondato in € 50.400,00 annue, corrispondenti ad € 4.200,00 mensili.

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di aver risposto al 4° quesito posto, rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per eventuali chiarimenti o precisazioni.

(La relazione continua nella parte 2°)

Massa

II C.T.U Arch. Marco Bondielli

#### TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Concordato Preventivo: S.R.L. in liquidazione

Giudice Delegato: Dott. Giovanni Sgambati

Commissario Giudiziale : Dott. Bruno Munda

Liquidatore Giudiziale : Dott. Attilio Menchinelli

# RELAZIONE TECNICA INTEGRAZIONE aprile 2011 STIMA DEGLI IMMOBILI

Il **Dott. Attilio Menchinelli**, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo Srl. in liquidazione", in data 14/11/2008 nominava C.T.U. del Concordato Preventivo in epigrafe 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;

La presente relazione segue la precedente depositata in data 27/05/2009 con la quale si è proceduto alla sima beni immobili di pertinenza del Concordato Preventivo in epigrafe si consistenti in porzioni di fabbricato industriale e terreni in Massa Via Dorsale Interno n. 26/A censite al NCEU al foglio 110

- mappale 112 subalterno 23, mappale 323 subalterno 11 (graffati)
- mappale 112 subalterni 11 e 13, mappale 323 subalterno 6 (graffati)
- mappale 422 area urbana
- mappale 112 subalterno 28 area urbana

Il compendio immobiliare comprende due capannoni industriali con annessa area pertinenziale edificabile

Nella precedente CTU, tra l'altro, si era evidenziato che l'eventuale vendita degli immobili in un in unico lotto avrebbe reso meno appetibili i beni sul mercato immobiliare:

- la vendita di unità di minori dimensioni risulta più facile ed il valore al mq normalmente aumenta.
- la maggior parte di soggetti che possono essere interessati ad un bene come quello in stima sono piccoli o medi artigiani che ricercano sul mercato una data superficie che nel nostro caso è divisa in due parti e soprattutto non possono farsi carico di un terreno troppo ampio da adibirsi piazzale e che soprattutto sarebbero costretti pagharlo come edificabile.

Il mercato di riferimento è fuori delle logiche speculative che sono proprie dell'edilizia residenziale ed è invece direttamente legato ad esigenze più funzionali al mondo della produzione; in questo senso appare assai difficile trovare compratori che siano interessati a due capannoni separati ma uniti urbanisticamente con un terreno edificabile annesso.

Per quanto sopra si era consigliato la vendita degli immobili in lotti separati.

Per procedere alla vendita in lotti separati si doveva essere in possesso degli atti amministrativi che autorizzino il frazionamento ed il successivo perfezionamento degli atti catastali che individuino con esattezza le porzioni da trasferire.

Atti amministrativi da inoltrare agli Uffici Pubblici:

- Consorzio Zona Industriale Richiesta di nullaosta ZIA
- Comune di Massa Denuncia di inizio Attività (Trattasi di frazionamento senza opere edili)
- NCEU variazioni catastali con formazione dei nuovi lotti cosi come derivati dal frazionamento.

Dopo le valutazioni del caso il Liquidatore ha chiesto al sottoscritto di procedere con gli adempimenti di cui sopra.

Con la presente si relaziona sulle variazioni catastali avvenute e la predisposizione degli atti amministrativi che consentono la vendita dell'immobile in lotti separati.

Nella parte finale della perizia si formano nuovamente i lotti di vendita con i nuovi riferimenti catastali e nuovi valori aggiornati in funzione delle consistenze determinate

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il compendio immobiliare di cui fanno parte i beni in perizia, secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana approvato con Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 821 del 06/02/1980 e variante Del della GRT n. 3464 del 19/04/1995, è destinato a <u>"zona per Industrie Manifatturiere in Genere"</u> (Allegato n. 13)

#### **ELENCO TITOLI AUTORIZZATIVI:**

- Il primo intervento edilizio attuato all'interno dell'area, contraddistinta in catasto al foglio 110 mappali nn. 112, 323, 422, 327, 326, 325, 328, 329, 330, 331, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 80.6.05 del 16/06/1980, che prevedeva la realizzazione di due capannoni uno lato mare ed uno più verso monte
- seguiva la Autorizzazione Edilizia n. 271 del 13/10/1988, che autorizzava il

- frazionamento del capannone posto verso monte in quattro unità costituite dall'attuale Immobile 2-3, Immobile 7-8-9, Immobile 3 Bis, Immobile 6.
- L'unità identificata come Immobile 3 (unità in perizia identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 11) è stata ristrutturata con la realizzazione degli uffici all'interno in forza della Concessione Edilizia n. 9712013 del 13/02/1998, successiva D.I.A. in variante n. 1998477 del 14/07/1998; in seguito l'unità è stata resa agibile con Certificato di Agibilità n. 36 del 22/06/1999
- L'unità identificata come Immobile 3BIS (unità in perizia identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 6) subito modifiche interne in forza di D.I.A. n. 39258 del 03/11/2000 e successiva D.I.A. n. 47266 del 31/10/2002 integrazione prot. N. 51993 del 29/11/2002.
- Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP" n. 20076 del 08/08/2008.

La sanatoria prende in considerazione l'intero compendio immobiliare, individua le unità presenti con le relative aree di pertinenza indicando l'uso delle stesse in relazione agli standard di "parcheggio", "verde privato" e "spazi di manovra".

Dai conteggi effettuati dai progettisti è risultato che per alcuni lotti l'area pertinenziale in uso esclusivo non era sufficiente al soddisfacimento degli standards, pertanto si è convenuto che le superfici mancanti dovevano essere reperite all'interno delle aree libere di altra proprietà sotto forma di asservimenti di porzioni di terreno a favore delle unità carenti di superficie.

Venendo alle unità che più ci interessano ai fini della perizia possiamo dire che varie parti dell'area posta verso Viareggio di proprietà della Srl contraddistinta in catasto da mapp. 112 sub. 28 e mapp. 422 sono asservite alle unità indicate dai grafici di progetto quali "Immobile n. 3", "immobile n. 3bis" ed "Immobile n. 7-8-9".

#### **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

Il frazionamento dei beni di proprietà Srl è avvenuto a seguito di Denuncia di Inizio Attività n. 63502 del 30/07/2010 redatta ed inoltrata presso gli uffici comunali dal sottoscritto.

Prima di inoltrare la Denuncia di Inizio Attività in Comune si è provveduto ad inviare richiesta di parere al Consorzio Zona Industriale Apuana, il quale ha risposto esprimendo parere favorevole al frazionamento (Vedi risposta a nota 393/2010 del 05/05/2010 – allegato n. 9)

La proprietà è ora divisa in tre lotti separati cosi individuati sui grafici di progetto e con gli identificativi catastali cosi variati:

IMMOBILE 3A - censito al NCEU al foglio 110 particelle (graffate):

- mappale 323 subalterno 14
- mappale 112 subalterno 32
- mappale 438

Comprendente capannone (mappale 323 subalterno 14) con annessa

una porzione di corte posta verso nord-ovest e una porzione di corte posta verso sud-est (identificate con il mappale 112 subalterno 32) oltre ad altra porzione di area urbana identificata dal mappale 438; le aree libere sono vincolate ai fini dell'attribuzione degli standards urbanistici a spazio di manovra, parcheggio e verde privato nelle quantità e posizione cosi come indicato sulla tavola 3 parte integrante della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010 (Vedi stralcio allegato n. 10).

**IMMOBILE 3bis** - censito al NCEU al foglio 110 particelle:

- mappale 323 subalterno 13
- mappale 112 subalterno 31
- mappale 437
- mappale 439

Comprendente capannone (mappale 323 subalterno 13) con annessa una porzione di corte posta verso nord-ovest e una porzione di corte posta verso sud-est (identificate con il mappale 112 subalterno 31) oltre ad altre due porzioni di area urbana identificate dai mappali 437 e 439; le aree libere sono vincolate ai fini dell'attribuzione degli standards urbanistici a spazio di manovra, parcheggio e verde privato nelle quantità e posizione così come indicato sulla tavola 3 parte integrante della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010 (Vedi stralcio allegato n. 10).

**IMMOBILE 3C** - censito al NCEU al foglio 110 mappale 436 Consistente in terreno libero edificabile ad uso industriale artigianale. Il lotto comprende porzione di mq 91 e porzione di mq 34 asservite ai fini dell'attribuzione degli standards urbanistici ad uso spazio di manovra e parcheggio a favore degli immobili identificati dai nn. 7 – 8 e 9 sulla tavola 3 parte integrante della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010 (Vedi stralcio allegato n. 10).

I suddetti immobili nn 7 – 8 e 9 sono identificati al NCEU rispettivamente con i subalterni nn 8, 9 e 10 del mappale 323.

Riguardo alla superfici permeabili dell'intero compendio immobiliare, si precisa che i lotti che si andranno in seguito a formare si dovranno fare carico di una quantità di superficie permeabile pari a quella rappresentata con la puntinatura sulla tavola 6 parte integrante della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010 (Allegato 10bis)

Dalla lettura delle superfici delle corti dichiarate sui grafici di progetto sono emerse alcune lievi differenze con le superfici derivate dai dati catastali e rilievi tacheometrici, che comunque rientrano nelle tolleranze consentite.

Dati catastali – Gli immobili risultano cosi censiti all'Ufficio del Territorio.

Beni intestati alla ditta: "Srl" per i diritti di piena proprietà

NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) (Allegato n. 2a).

- IMMOBILE 3A foglio 110 mappale 323 subalterno 14, mappale 112 subalterno 32, mappale 438 (Graffati in unica unità) categoria D1, rendita catastale € 8.720,00; L'unità è identificata da elaborato planimetrico e planimetria catastale di cui alla denuncia di variazione n. MS0050787 del 07/04/2011 (allegati nn. 3b e 4)
- IMMOBILE 3bis foglio 110 mappale 323 subalterno 13, mappale 112 subalterno 31, mappale 437 e mappale 439 (Graffati in unica unità) categoria D8, rendita catastale € 7.736,00; L'unità è identificata da elaborato planimetrico e planimetria catastale di cui alla denuncia di variazione n. MS0050787 del 07/04/2011 (allegati nn. 3b e 5)
- IMMOBILE 3C foglio 110 mappale 436, area urbana di ma 3056 Il terreno è identificato da mappa catastale (Allegato n. 1) e da elaborato planimetrico di cui alla denuncia di variazione n. MS0050787 del 07/04/2011 (allegato n. 3b)

# NCT (Nuovo Catasto Terreni) .

Al NCT parte delle particelle risultano così censite al foglio 110 (Allegato 2b, 2c, 2d, 2e):

- mappale 436, ente urbano di mq 3056
- mappale 437, ente urbano di mq 148
- mappale 438, ente urbano di mg 359
- mappale 439, ente urbano di mg 196

La nuova situazione planimetrica è stata originata da tipo di frazionamento protocollo 2011/38177 del 14/03/2011.

Si precisa che la creazione della nuova area urbana derivata da frazionamento non è stata possibile identificarla con il solo elaborato planimetrico, in quanto, come chiarisce la circolare n. 4 del 29.10.2009 - Prot. n.º 57354 Dell'Agenzia del Territorio, l'area urbana derivata da frazionamento deve essere necessariamente rappresentata sulla mappa catastale, quindi originata da tipo di frazionamento e non da elaborato planimetrico.

#### CIRCOLARE n. 4 del 29.10.2009 - Prot. n.º 57354 Dell'Agenzia del Territorio

L'area urbana, a differenza delle porzioni immobiliari non censibili, rappresenta un bene autonomamente iscritto in catasto, senza alcuna correlazione con altre unità immobiliari, e quindi costituisce, in sostanza, essa stessa un lotto che occorre opportunamente rappresentare direttamente nella mappa catastale. Tale modalità di rappresentazione nasce, tra l'altro, dall'esigenza che la

configurazione e la consistenza siano garantite con lo stesso livello di attenzione assicurato per le particelle dei terreni, considerato che le aree urbane risultano frequentemente oggetto di compravendita. Pertanto, nella predisposizione del Tipo Mappale, per le aree scoperte che si volessero censire come aree urbane (F/1), occorre procedere alla costituzione di specifici lotti autonomi.

Lo stesso orientamento deve essere tenuto presente nell'ambito di frazionamento di aree facenti parte di un lotto edificato già censito. Qualora, alla porzione immobiliare derivata, si voglia attribuire la categoria F/I (area urbana), è necessario procedere alla predisposizione di un Tipo di Frazionamento, che oltre ad individuare l'area urbana, ridefinisca il lotto originario, cui devono seguire le correlate variazioni al Catasto Edilizio Urbano.

#### PIANO DI CARATTERIZZAZIONE

Aggiornamento sul piano di caratterizzazione che al momento della redazione della prima perizia CTU, nel maggio dell'anno 2009, era ancora in itinere ed in fase di completamento.

Il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, con lettera 9886/TRi/D del 23/04/2010 trasmette il Decreto Direttoriale concernente il provvedimento finale di adozione, delle determinazioni conclusive della Conferenza di Servizi Decisoria del 16/4/2010, unitamente al verbale della conferenza stessa con il quale si delibera che "l'area di proprietà del Compendio Industriale ad uso Manifatturiero, sita in Via Bordigona a Massa è restituibile agli usi legittimi" (Allegato n. 13).

Con nota prot 4903 del 1/02/2010 del Dirigente settore 11 – Tutela Ambientale e Politiche Energetiche del Comune di Massa, con cui si rappresenta che il Ministero Dell'ambiente in sede di Conferenza di Servizi, svoltasi in data 22/01/2010, ha ritenuto che l'area in questione, pur essendo ubicata all'interno del Sito di Interesse Nazionale di Massa Carrara, sia restituibile agli usi legittimi sulla base dei risultati emersi dalla caratterizzazione dei suoli e dell'acqua di falda

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### Con gli aggiornamenti conseguenti alle avvenute variazioni.

Si tenga presente che la descrizione degli immobili sotto riportata è comunque sintetica; per maggiori dettagli si veda anche la relazione CTU redatta sempre dal sottoscritto e depositata presso la Cancelleria Fallimenti in data 27/05/2009

#### Descrizione del compendio immobiliare

Gli immobili oggetto di perizia, di proprietà della società Srl, consistono in porzioni di capannone industriale e terreni situati nel Comune di Massa Via Dorsale all'interno del perimetro della Zona Industriale Apuana (Allegato n. 1).

La zona è caratterizzata dalla prevalenza di complessi industriali di dimensione medio-piccola, oltre ad edifici a destinazione direzionale o commerciale.

La località e' servita da buona viabilità comunale; il vicino casello autostradale, il Porto commerciale di Marina di Carrara e la ferrovia assicurano dei favorevoli collegamenti nazionali ed internazionali.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima è un'area di complessivi mq 25.124 compresa tra la Via Dorsale posta verso mare e la Via Bordigona situata a monte; all'interno del lotto vi sono due fabbricati principali, una cabina elettrica ed altri manufatti di minori dimensioni.

L'area scoperta è così utilizzata: viabilità che distribuisce le diverse unità, spazio di manovra, verde privato, parcheggio, piazzali asserviti ai capannoni o aree attualmente libere con potenzialità edificatoria.

Le porzioni di capannone da valutare fanno parte dell'edificio di forma rettangolare allungata, catastalmente individuato dal mappale 323 del foglio 110, disposto in direzione mare-monti e formato da più unità poste in aderenza su due lati.

Gli accessi alle unità all'interno dell'area avvengono da due strade interne al lotto di proprietà privata e gravate da diritto di passo; la prima attraversa tutta l'area e collega Via Dorsale a Via Bordigona, mentre l'altra, con accesso da Via Bordigona, corre un lungo un tratto del confine sud-est a servire le unità disposte lungo la medesima.

**Descrizione del capannone -** Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di valutazione , mappale 323, è un capannone industriale in struttura prefabbricata formato da:

- pilastri in cemento armato precompresso
- pannelli di tamponamento prefabbricati in cemento
- struttura di copertura formata da travi prefabbricate a doppia pendenza di forma triangolare ed arcarecci anch'essi prefabbricati in cemento armato;
- manto di copertura in lastre di cemento amianto alternate ad altre traslucide che assicurano una luce zenitale all'interno degli spazi;
- la struttura di fondazione si presuma sia in plinti o travi in cemento armato gettato in opera;
- la pavimentazione è in cemento tipo industriale;
- i portoni di accesso alle unità sono formati da ante scorrevoli in ferro mentre le finestre o luci vetrate con struttura in ferro; gli infissi del corpo uffici saranno descritti in seguito.

Il capannone è di tipo medio-economico con rifiniture non di pregio; lo stato di manutenzione nel suo insieme può essere definito mediocre.

Il manto di copertura in cemento amianto dovrà prevedere gli interventi di bonifica o manutenzione previsti dalla normativa in materia: rimozione degli elementi, l'incapsulamento o il confinamento degli stessi secondo i parametri di legge.

#### **DESCRIZIONE DELLE UNITA' IN PERIZIA**

**IMMOBILE 3A** –NCEU foglio 112 mappale 323 subalterno 14, mappale 112 subalterno 32, mappale 438 (Graffati in unica unità)

Porzione di capannone industriale ad uso magazzino-laboratorio con inglobato all'interno corpo uffici su due piani (mapp. 323 sub 14), con annessa corte adiacente situata a nord-ovest, corte adiacente verso sud-est (mapp 112 sub 32) ed altra corte contigua alla precedente (Mapp. 438) (allegati nn. 3b e 4).

Il bene comprende un grande vano dotato di piccolo wc attualmente utilizzato quale deposito merci, di altezza interna media di ml 5,90 e corpo uffici cosi suddiviso:

Piano terra - hall di ingresso, ufficio, magazzino, archivio, spogliatoio uomini e spogliatoio donne entrambi dotati di doccia e wc, disimpegno, scale di collegamento con il piano superiore;

Piano primo - n. 4 vani adibiti ad ufficio, sala riunioni, n. 2 wc, disimpegno e scale-

Il corpo uffici ha struttura in cemento armato indipendente, tamponature esterne in mattoni e le seguenti finiture :

- tramezzature interne in cartongesso
- porte interne in legno tamburato
- pavimenti prevalenti in linoleum
- soffitto del piano terra rifinito ad intonaco, soffitto del piano primo controsoffittato da pannelli

#### fonoassorbenti

- rivestimento dei bagni in prevalenza di piastrelle in ceramica
- Impianto elettrico sottotraccia, impianto idraulico, impianto riscaldamento formato pompa di calore e corpi radianti costituiti da convettori, integrato con caldaia elettrica che alimenta radiatori.
- Infissi esterni comprendono lucernai istallati sulla copertura e vetrata continua da terra a cielo sui due lati liberi dell'edificio, formata da vetri traslucidi di colore scuro con struttura in alluminio.

Le finiture interne del corpo uffici sono del tipo medio-economico e lo stato di manutenzione è sufficiente.

La corte esterna, posta verso Carrara, catastalmente individuata dal mappale 112 subalterno 32, è destinata in parte a parcheggio privato ed in parte è occupata dalla strada di attraversamento di ml 7,50 gravata diritto di passo a favore dell'intero complesso industriale, come meglio specificato nell'atto Notaio Antonio Polacci del 14/12/1988 rep. N. 14675, trascritto il 5/1/1989 al n. 85 di particolare; su detta strada vi è la facoltà di poter interrare tubi e cavi per acquedotto, ENEL, telefono, fognatura ed utenze in genere; la stessa risulta gravata anche di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL della larghezza di ml 1 per l'attraversamento di cavi interrati di media e bassa tensione di adduzione e di uscita per la cabina elettrica insistente sul mappale 327 del foglio 110, come meglio risulta dall'atto di costituzione di servitù di elettrodotto Notaio Polacci del 18/12/1989 rep n. 1989, trascritto il 15/01/1990 al n. 353 di part.

La corte esterna posta verso Viareggio, sempre individuata dal mappale 112 subalterno 32, è larga ml 5 e si estende per tutto il fronte della porzione di capannone, sopra vi è stata istallata una tettoia abusiva (si prevede la demolizione della stessa, quindi si esclude dalla valutazione); l'altra porzione di corte, contigua alla precedente, è individuata dal mappale 438,

I terreni liberi al fine dello soddisfacimento degli standards urbanistici sono destinati a verde privato, spazio di manovra e parcheggio, nelle quantità e posizione così come indicato sulla tavola 3 parte integrante della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010 (Vedi stralcio allegato n. 10).

L'utilizzo del parcheggio di mq 79 posto all'interno del mappale 438 nonché l'accesso al lotto dalla strada comune che corre lungo il confine lato Viareggio è assicurato da una servitù di passo, della larghezza di metri 4

che grava su parte del terreno di cui al lotto n. 3 censito al NCEU al foglio 110 mappale 436;

**IMMOBILE 3bis** –NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 13, mappale 112 subalterno 31, mappale 439 e mappale 437 (Graffati in unica unità)

Porzione di capannone industriale ad uso artigianale con corpo uffici interno su due piani (mapp. 323 sub. 13), comprendente due piccole corti esterne poste sui due lati liberi (mapp. 112 sub 31), corte contigua (mapp. 439) ed altra corte distaccata (mapp. 437) (allegati nn. 3b e 5).

Il bene comprende al suo interno due grandi vani attualmente utilizzati a magazzino; il corpo uffici è cosi suddiviso:

Piano terra - magazzino, spogliatoio, n. 2 docce, n. 2 wc ed antibagno;

Piano primo - Ufficio, archivio e wc.

Il corpo uffici presenta le seguenti finiture

- porte interne in legno tamburato
- pavimenti in piastrelle di ceramica
- soffitto rifinito ad intonaco,
- rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramica
- Impianto elettrico sottotraccia, impianto idraulico, impianto riscaldamento assente
- Infissi esterni in alluminio protetti da griglia metallica.

Le finiture interne del corpo uffici sono del tipo economico e lo stato di manutenzione è scarso.

L'area esterna, posta verso Carrara, catastalmente individuata dal mappale 112 subalterno 31, è destinata in parte a parcheggio privato ed in parte è occupata dalla strada di attraversamento di ml 7,50 gravata diritto di passo a favore dell'intero complesso industriale, come meglio specificato nell'atto Notaio Antonio Polacci del 14/12/1988 rep. N. 14675, trascritto il 5/1/1989 al n. 85 di particolare:

su detta strada vi è la facoltà di poter interrare tubi e cavi per acquedotto, ENEL, telefono, fognatura ed

utenze in genere; la stessa risulta gravata anche di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL della larghezza di ml 1 per l'attraversamento di cavi interrati di media e bassa tensione di adduzione e di uscita per la cabina elettrica insistente sul mappale 327 del foglio 110, come meglio risulta dall'atto di costituzione di servitù di elettrodotto Notaio Polacci del 18/12/1989 rep n. 1989, trascritto il 15/01/1990 al n. 353 di part.

La corte individuata sempre sotto parte del mappale 112 subalterno 31, posta verso Viareggio, è una striscia di terreno che corre lungo tutto il lato esterno dell'unità ed in aderenza all'altra striscia di corte individuata dal mappale 439. L'altra porzione di terreno, individuata dal mappale 437, è situata lungo il confine sud-est del compendio immobiliare e fa parte della strada di accesso comune ai lottì di proprietà di terzi, quindi gravata da servitù di passo

**IMMOBILE 3C –** Terreno edificabile a vocazione industriale, destinato secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana "zona per Industrie Manifatturiere in Genere"

Il terreno è ubicato al centro del compendio immobiliare descritto sopra, frapposto tra il capannone individuato dal mappale 323 ed il confine lato Viareggio (allegati nn. 1 e 3b) .

Il terreno gode della servitù di passo carrabile di ml 6 per accedere e recedere da Via Bordigona, nonché di interrare tubazioni e quant'altro ad uso civile lungo tutti il lato Viareggio del lotti contraddistinti dai subalterni nn. 26 e 27 del mappale 112; a sua volta il terreno è gravato di analoghe servitù a favore del terreno contraddistinto dai mappali 112 sub 29 e 325, come meglio descritto sull'atto di provenienza notaio Dalle Luche del 17/12/2002 rep. 55090.

Il lotto è accessibile da Via Bordigona dalla strada privata che corre lungo il confine e che attraversa, in forza di diritto di passo, i terreni.

Il terreno è pianeggiante, per la quasi totalità asfaltato, anche se il manto non è in buono stato La superficie catastale è di mq 3056.

Per effetto della Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP" n. 20076 del 08/08/2008 il terreno è in parte asservito circa l'uso di alcune porzioni e per parte della propria potenzialità edificatoria ad alcune delle unità immobiliari presenti nel compendio immobiliare.

In particolare una porzione del lotto di mq 91 ed altra porzione di mq 34, sono gravati da vincolo di asservimento al fine del soddisfacimento degli standards urbanistici e con diritto di uso e parcheggio a favore delle unità di proprietà di terzi contraddistinte al NCEU al foglio 110 mappale 323 subalterni 8, 9 e 10, così come meglio indicato sull'allegato 10 della perizia che rappresenta integralmente la tavola 3 della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010.

Si costituisce servitù di passo a piedi e con autoveicoli, della larghezza di mt 4, a favore dell'immobile di cui al precedente lotto 1 censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 14, mappale 112 subalterno 32, mappale 438 (Graffati).

### FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Di seguito si procede alla formazione dei lotti di vendita aggiornati sulla base degli intervenuti frazionamenti e variazioni catastali sopra descritte.

In considerazione le caratteristiche dei beni, valutate le variazioni di carattere urbanistico, edilizio e catastale, il C.T.U. consiglia di porre in vendita gli immobili in tre lotti separati cosi identificati.

Lotto n. 1 - porzione di capannone industriale, comprendente

all'interno uffici distribuiti su due livelli, con annessa corte adiacente situata a nord-ovest, corte adiacente verso sud-est ed altra corte contigua alla precedente, il tutto censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 14, mappale 112 subalterno 32, mappale 438 (Graffati in unica unità) categoria D1, rendita catastale € 8.720,00; è compreso il diritto di passo a piedi e con autoveicoli di larghezza di ml 4,00 che grava su parte del terreno di cui al lotto n. 3 censito al NCEU al foglio 110 mappale 436; la porzione di corte esclusiva, posta verso nordovest, catastalmente individuata sotto parte del mappale 112 subalterno 32, per una larghezza di ml 7,5 a partire dal confine, è occupata dalla strada di attraversamento ed è gravata diritto di passo a favore dell'intero complesso industriale.

Lotto n. 2 - porzione di capannone industriale, comprendente all'interno corpo servizi-uffici distribuito su due livelli, con annessa corte adiacente situata a nord-ovest, corte adiacente verso sud-est, corte contigua alla precedente ed altra corte esclusiva situata lungo il confine sud-est del compendio immobiliare e facente parte della strada di accesso comune ai lotti di proprietà di terzi, il tutto censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 13, mappale 112 subalterno 31, mappale 437 e mappale 439 (Graffati in unica unità) categoria D1, rendita catastale € 7.736,00; la porzione di corte esclusiva, posta verso nord-ovest, catastalmente individuata sotto parete del mappale 112 subalterno 31, per una larghezza di ml 7,5 a partire dal confine, è occupata dalla strada di attraversamento ed è gravata diritto di passo a favore dell'intero complesso industriale.

Lotto n. 3 – lotto di terreno edificabile destinato secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana a "zona per Industrie Manifatturiere in Genere", censito al NCEU al foglio 110 mappale 436, categoria area urbana, consistenza mg 3056; si precisa che una porzione del lotto di mg 91 ed altra porzione di mg 34, sono gravati da vincolo di asservimento al fine del soddisfacimento degli standards urbanistici e con diritto di uso e parcheggio a favore delle unità di proprietà di terzi contraddistinte al NCEU al foglio 110 mappale 323 subalterni 8, 9 e 10, così come meglio indicato sull'allegato 10 della perizia che rappresenta integralmente la tavola 3 della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010; la striscia di terreno situata lungo il confine verso sud-est, con vincolo urbanistico a spazio di manovra, per una larghezza di metri 6, è gravata da servitù di passo carrabile a favore di terzi con possibilità di interrare tubazioni e quant'altro ad uso civile; inoltre si costituisce servitù di passo a piedi e con autoveicoli, della larghezza di mt 4, a favore dell'immobile di cui al precedente lotto 1 censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 14, mappale

112 subalterno 32, mappale 438 (Graffati).

# VALUTAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato delle unita' in perizia, il valore dei beni 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.

#### Valutazioni dei lotti di vendita

**Lotto n. 1** - porzione di capannone industriale, comprendente all'interno uffici distribuiti su due livelli, con annessa corte adiacente situata a nord-ovest, corte adiacente verso sud-est ed altra corte contigua alla precedente, il tutto censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 14, mappale 112 subalterno 32, mappale 438 (Graffati in unica unità)

#### Valore del bene di cui al lotto n. 1

PARAM	Piano	DESCRIZIONE	DIM.			Euro/mq			VALORI UNITARI EURO		
Sup.lorda	Т	Magazzino	mq	608,00	х	€	700,00	=	€	425.600,00	
Sup.lorda	Т	Uffici	mq	154,00	х	€	950,00	=	€	146.300,00	
Sup.lorda	1	Uffici	mq	154,00	х	€	950,00	=	€	146.300,00	
Superficie		Corte-parcheggio	mq	141,50	х	€	70,00	=	€	9.905,00	
Superficie		Corte-strada comune	mq	189,35	х	€	30,00	=	€	5.680,50	
Superficie		Corte verso Viareggio	mq	126,00	х	€	70,00	=	€	8.820,00	
Superficie		Corte mappale 438	mq.	359,00	х	€	70,00	=	€	25.130,00	
VALORE	тот	ALE DEL BENE							€	767.735,50	

**Lotto n. 2** - porzione di capannone industriale, comprendente all'interno corpo servizi-uffici distribuito su due livelli, con annessa corte adiacente situata a nordovest, corte adiacente verso sud-est, corte contigua alla precedente ed altra corte

esclusiva situata lungo il confine sud-est del compendio immobiliare e facente parte della strada di accesso comune ai lotti di proprietà di terzi, il tutto censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 13, mappale 112 subalterno 31, mappale 439 e mappale 437 (Graffati in unica unità)

#### Valore del bene di cui al lotto n. 2

PARAM	Piano	DESCRIZIONE		DIM.	Euro	/mq		VALOR	RI UNITARI EURO	
Sup.lorda	T	Magazzino	mq	1.032,00	x	€	700,00	=	€	722.400,00
Sup.lorda	Т	Uffici	mq	37,00	х	€	800,00	=	€	29.600,00
Sup.lorda	1	Uffici	mq	37,00	х	€	800,00	=	€	29.600,00
Superficie		Corte-parcheggio privato	mq	308,10	х	€	70,00	=	€	21.567,00
Superficie		Corte esclus lato Viareggio	mq	177,50	х	€	70,00	=	€	12.425,00
Superficie		Corte-strada comune	mq	263,25	x	€	30,00	=	€	7.897,50
Superficie		Corte esclus lato Viareggio	mq	177,50	x	€	60,00	=	€	10.650,00
Superficie		Corte mappale 439	mq	196,00	x	€	60,00	=	€	11.760,00
Superficie		Corte mapp 437 - strada comune	mq	148,00	х	€	20,00	=	€	2.960,00
VALORE	тот	ALE DEL BENE							€	848.859,50

**Lotto n. 3** – lotto di terreno edificabile destinato secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana a "zona per Industrie Manifatturiere in Genere", censito al NCEU al foglio 110 mappale 436

#### Valore del bene di cui al lotto n. 3

PARAM	DESCRIZIONE		DIM.		Euro	/mq		VAL	ORI UNITARI EURO
Superficie	Terrreno libero	mq	2.675,00	х	€	180,00	=	€	481.500,00
Superficie	Terreno asservito al mapp 323 sub 8-9-10	mq	91,00	х	€	30,00	=	€	2.730,00
Superficie	Terreno asservito al mapp 323 sub 8-9-11	mq	34,00	x	€	30,00	=	€	1.020,00
Superficie	Terreno occupato da strada comune	mq	256,00	x	€	140,00	=	€	35.840,00
VALORI	E TOTALE DEL BENE	1						€	521.090,00

# Valore complessivo dei beni stimati

Bene immobile		Con certificato di integrità ambientale				
LOTTO N. 1	Capannone	€	767.735,50			
LOTTO N. 2	Capannone	€	848.859,50			
LOTTO N. 3	Terreno	€	521.090,00			
VALORE COM	PLESSIVO DEI BENI,	€	2.137.685,00			

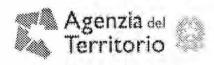
\* \* \* \* \*

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

Massa

II C.T.U Arch. Marco Bondielli





Data: 08/04/2011 - Ora: 12.23.02

Visura n.: T218466 Pag: 1

Segue

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2011

D .4:	Jalla	richiesta
112311	CI Sell SI	richiesta

Denominazione:

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MASSA

Soggetto individuato

N.	1	DATI IDENT	IFICATIVI					DATI	D1 CLASSAMENTO	ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	Orbana	110	323 437	31	1	2011	D/8			Euro 7.736,00	VIA DORSALE SNC piano: T -1; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/04/2011 n . 23271 .1/2011 in atti dal 07/04/2011 (protocollo n . MS0050787) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Annotazione
2		110	323	32	1		D/1			Euro 8.720,00	VIA DORSALE SNC piano: T -1; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/04/2011 n . 23271 .1/2011 in atti dal 07/04/2011 (protocollo n . MS0050787) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Annotazione
3		110 110	438				area urbana		3056 m²		VIA DORSALE SNC piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/04/2011 n. 23271 .1/2011 in atti dal 07/04/2011 (protocollo n. MS0050787) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	

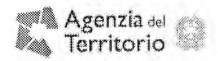
Immobile 1: Annotazione:

classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione:

classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

<sup>\*</sup> Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



# Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2011

Data: 08/04/2011 - Ora: 12.23.02

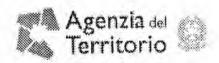
Fine

Visura n.: T218466 Pag: 2

Totale: m2 3056 Rendita: Euro 16.456,00

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

intestazione degni mini	Dom marcan arms		
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
18.			(1) Proprieta' per 1/1



# Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2011

Data: 14/03/2011 - Ora: 11.21.38

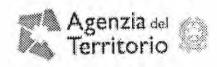
Fine

Visura n.: T133298 Pag: 1

Comune di MASSA (Codice: F023) Dati della richiesta Provincia di MASSA Foglio: 110 Particella: 436 Catasto Terreni

# Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CL.	DATI DERIVANTI DA			
	7.700	Particella	Sub	Porz	Oualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Rede	lito	
	Foglio	ranicena	Suo	1012	Quarter States	ha are ca		Dominicale	Agrario	Tabella di variazione del 14/03/2011 n . 38177 .1/2011 is
1	110	436		i.r	ENTE URBANO	30 56				atti dal 14/03/2011 (protocollo n . MS0038177) presentato il 14/03/2011
Notifica						Partita	1			



Data: 14/03/2011 - Ora: 11.22.15

Visura n.: T133998 Pag: 1

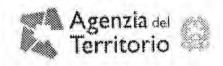
Fine

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2011

Dati della richiesta	Comune di MASSA (Codice: F023)
	Provincia di MASSA
Catasto Terreni	Foglio: 110 Particella: 437

# Area di enti urbani e promiscui

N.	DATLI	DENTIFICATI	VI			DATI CL	ASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Redo	lito	
	rogno	Tarticena	Jub	l oil		ha are ca		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 14/03/2011 n . 38177 .1/2011 i
1	110	437		-	ENTE URBANO	01 48				atti dal 14/03/2011 (protocollo n . MS0038177) presentato il 14/03/2011
Notifica Annotaz				di imr	nobile: SR	Partita	1			



# Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2011

Data: 14/03/2011 - Ora: 11.22.49

Fine

Visura n.: T134625 Pag: 1

Comune di MASSA (Codice: F023) Dati della richiesta Provincia di MASSA Foglio: 110 Particella: 438 Catasto Terreni

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATICL	DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Red	lito	
	rogno	Tancena	Jub	. 512		ha are ca		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 14/03/2011 n . 38177 .1/2011 in
1	110	438		N	ENTE URBANO	03 59				atti dal 14/03/2011 (protocollo n . MS0038177) presentato il 14/03/2011
lotifica						Partita	ı			



Data: 14/03/2011 - Ora: 11.23.23

Visura n.: T135291 Pag: 1

Fine

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2011

Dati della richiesta	Comune di MASSA (Codice: F023)
Dati dena Hemesia	Provincia di MASSA
Catasto Terreni	Foglio: 110 Particella: 439

		PRITITIOATI	<b>3.7</b> T			DATI CL	ASSAMENTO			
N.	DATII	DENTIFICATI	1		as Des Misses	Superficie(m²)	Deduz	Redo	lito	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	ha are ca		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 14/03/2011 n . 38177 .1/2011
1	110	439		ē 1	ENTE URBANO	01 96				atti dal 14/03/2011 (protocollo n . MS0038177) presentato il 14/03/2011
						Partita	1			



# Ufficio Provinciale di MASSA Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 07/04/2011

Ora: 8.54.22

pag: 1 di I

Catasto Fabbricati

Comune di MASSA (Codice: I6AA)

Ditta n.: 1 di 1

Dati di classamento proposti

Unità in variazione n.: -

Protocollo n.: MS0050787

Codice di Riscontro: 000N8A7A0

Tipo Mappale n.: 38177/2011

Unità a dest.speciale e particolare n.: 2

Unità a destinazione ordinaria n.: 1

Unità in costituzione n.: 3

Beni Comuni non Censibili n: -

Unità in soppressione n.: 4

Motivo della variazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE

# UNITA' IMMOBILIARI

dentific	ativo c	atastale			_		ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup,Cat.	Rendita
Des a	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	20					
Prog.	23.7.1	Name .	110	323	11							
1	S	par.	110	112	23							
2	S	42.444 -2.44	110	323	6							
-	100.00	146-	110	112	13							
-	4	Mar	110	112	11							
3	S	· 元元	110	422								7736
4	S	AR.	110	112	28	VIA DORSALE n. SNC, p. T-1	001	D08	U			7/30
5	C	(43)	110	323	13	VIA DORSALE II. SINC, Jr. 1						
		A.	110	112	31							
			110	437					1-		-	8720
		t ex	110	439	14	VIA DORSALE n. SNC, p. T-1	001	D01	U			
6	C	4 (4)	110	323	32	VIA DORBINE III				-		
10	11/10	**	110	112	32			-	+		3056	
10		Company of the same		438		VIA DORSALE n. SNC, p. T		F01	U		1 3030	11
		題 医 100000	110	436		VIII DOMESTIC						mear cap

Data: 07/04/2011

Protocollo n.: MS0050787

# TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE ° ORIGINALE

### ATTO DI AGGIORNAMENTO

Attestato di Approvazione

Ufficio provinciale di: MASSA

Protocollo: 2011/38177

Data: 14/03/2011

ORIGINALE

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 3

#### Dati generali del tipo

Comune

MASSA

Foglio

110

Tecnico Provincia BONDIELLI MARCO MASSA CARRARA

Sez. Censuaria Particelle

Qualifica

112,422 ARCHITETTO

#### Esiti dell'aggiornamento censuario

#### Sintesi delle variazioni

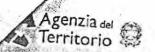
Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

#### Frazionamento

		Identi	ficativo			Super:	ficie		L	otti		ti uari	R.D.	R.A.	
zione	Origin	nale	orio	ivo		m²		ū	sorio	ivo	r a	e			zioni
Operazi	principale	dus	Provvisori	Definitivo	'nа	a	ca	Natura	Provvis	Definitivo	Quali	Classe	€	€	Deduz
С	112	000			00001	77	57	SN			282		ō	0	NO.
v.	112	000			00001	42	C.E	SN			cot		4	ō	ns
c		000	a	426	00000	29	46	SN			000		0	0	NO
c		000	b	437	00000	01	48	SR			000		o.	0	NO
c		000	c	438	00000	03	59	SR			000		0	0	NO
c		000	đ	439	00000	01	96	SR			000		0	0	NO

#### Mappale

		Identi	ficativo			Superi	ficie		1	Lotti		ti uari	R.D.	R.A.	
Operazione	Origin	nale	visorio	ivo		m³		, a	sorio	ivo	'æ	e m			zioni
Opera	principale	sub	Provvis	Definiti	ha	a	ca	Natur	Provvis	Definiti	Quali	Classe	€	€	Dedu
0	436	000			00000	29	46	SN			282		0	0	NO
v	436	000			00000	29	46	SN	A	436	283		0	0	NO
0	422	000			00000	01	10	SN			282		0	0	NO
s	422	000	- 1		00000	00	00		A	436	000				



# TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE

ATTO DI AGGIORNAMENTO Attestato di Approvazione

Ufficio provinciale di: MASSA

Protocollo: 2011/38177

Data: 14/03/2011

Codice file PREGEO:

ORIGINALE

ORIGINALE

Pag. 2 di 3

Dati generali del tipo

Comune

MASSA

Foglio Tecnico Provincia

110 BONDIELLI MARCO

MASSA CARRARA

Sez. Censuaria

Particelle Qualifica

112,422 ARCHITETTO

# Esiti dell'aggiornamento censuario

# Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati: Ausiliario

one	Origi		ficativo		-	Super	ficie		Anno	tazioni	D. Cen	ati Suari	R.D.	R.A.	T
azi	01191	nale	isorio	ivo		m									1:
Opera	principale	Bub	Provvis	Definiti	ha	a	ca	Natura	Codice	Numero	Qualità	Classe	€	€	Deduzion
0	43€	000													
V	436	000			00000	2.0	5€	SN			292		0	C	113
- 1		1			00000	3.7	15	38			535	-	0	ň	NO

# Elenco lotti di nuova formazione

Lotti	Sezione	Foglio	Particella	Su	perfi	cie					T
A		7.47.49	rarcicella	ha	a	ca	Natura	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
A		110	436	00	30	56				18.00	7000
					3.0	30	SN	282	0.0	0	0

# Agenzia del Territorio

# TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE

#### ATTO DI AGGIORNAMENTO

Ufficio provinciale di: MASSA

Protocollo: 2011/38177 Data: 14/03/2011 ORIGINALE

Attestato di Approvazione

Codice file PREGEO:

ORIGINALE

Pag. 3 di 3

Dati generali del tipo

Comune

MASSA

Foglio 110 Tecnico Provincia

BONDIELLI MARCO MASSA CARRARA

Sez. Censuaria

Particelle Qualifica

112,422 ARCHITETTO

#### Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0012291/2011 del 26/01/2011 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo mappale n.:

2011/MS0038180

Data di approvazione: 14/03/2011

Protocollo frazionamento n.: 2011/MS0038177

Data di approvazione: 14/03/2011

II Tecnico:

\*II Direttore dell'Ufficio:

(Responsabile del procedimento)

Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 7009

Sata di richiesta del servizio: 14/03/2011

Riscossi € 144.62 di cui € 14.62 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 130.00 per tributi speciali catastali

MARINI

# AL SINDACO del Comune di Massa

Settore Urbanistica- Servizio Edilizia Privata

FASCICOLO C6.03/57



# DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

PER IL FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE U 4 GIU. 2010 INDUSTRIALE ARTIGIANALE



SEGRETERIA

Il sottoscritto	1 Strongerster
Amministratore unico della 6 3 5	ODICE FISCALE O PARTITA IVA
società	
COGNOME E NOME O RAGIONE SOCIALE	ANATO A
- Life (1911) - 14.5	Nato a
COMUNE DI RESIDENZA O SEDE inpulce awiamento postale)	VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO

	CODICE FISCALE O PARTITA IVA
Proprietario per 1/1	
COGNOME E NOME O RAGIONE SCC.ALE	s
SRL	
DOMUNE DI RESIDENZA O SEDE (codice avviantento ucatale)	VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO

avendone giusto titolo, comunicano che:

Trattasi di frazionamento senza opere edilizie

nell'immobile individuato come segue:

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE (VIA O PIAZZA - NUMERO CIVICO)	DESCRIZIONE CATASTALE (PARTITA, FOGLIO E MAPPALE)
Localita' Massa Via Dorsale n. 26/A	foglio 110 -mapp. 323 sub 11 e mapp. 112 sub.23 (graffati) -mapp. 323 sub 6 e mapp. 112 sub. 11-13 (graffati) - mapp 112 sub. 28 e mapp. 422
TITOLO DI POSSESSO	TIPO DI UTILIZZAZIONE (RESIDENZA - COMMERCIO - DIREZIONALE - ECC)
Proprieta'	Industriale artigianale

darà inizio, a far data dal ventesimo (20°) giorno successivo alla acquisizione della presente Denuncia al protocollo generale di cotesto Ente e, comunque, dopo la comunicazione dei dati di cui al precedente punto c), fatti salvi i diritti di terzi, ai lavori descritti nella allegata relazione di asseveramento redatta dal Progettista Architetto Marco Bondielli, iscritto al n° 263 dell'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Massa Carrara.

11/1

Comunica che la Direzione dei Lavori è affidata all'Architetto Marco Bondielli, iscritto al n° 263 dell'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Massa Carrara. Che sottoscrive per accettazione la presente istanza.

Si impegna a dare comunicazione della ultimazione dei lavori nei termini di validità della presente D.I.A. (tre anni dall'acquisizione del protocollo) oltre che a trasmettere contestualmente, a tal fine, la certificazione tecnico-professionale di cui al 1º comma dell'art. 86 della L.R.T. 1/2005 e, ove ne occorra il caso, il certificato di abitabilità ai sensi del 2º comma del citato art. 86.

Qualora i lavori non fossero ultimati nel termine suddetto, si impegna fin d'ora a presentare una nuova D.I.A. concernente la parte non ultimata (art. 84, comma 4, L.R.T. 1/2005)

Ai fini della validità della presente istanza, si impegna sin d'ora al suo perfezionamento riservandosi di eseguire, entro il 20" giorno dalla sua presentazione, il versamento del contributo di cui al primo comma dell'art. 126 della L.R.T. 1/2005 con pagamento in forma dando comunicazione degli estremi della quietanza.

Consapevole che le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.lgs 14/08/1996 n. 494 e successive modifiche, l'efficacia della denuncia di inizio attivita' e' sospesa nel caso di inosservanza, da parte del committente o responsabile dei lavori, degli obblighi a loro derivanti, dagli art. 3, 11, 13 e dello stesso Decreto Legislativo. La denuncia di inizio attivita' riacquista efficacia dopo l'ottemperanza alle inosservanze. (art. 82, comma 12. L.R.T. 1/2005)

#### Alla presente domanda allega la seguente documentazione:

	a processo activation arrest in a 20 terral arrest transfer at
1)	<ul> <li>Relazione tecnica di cui sopra, completa degli allegati nella stessa indicati (in duplice copia originale);</li> </ul>
2)	Elaborati progettuali, redatti come da Regolamento Edilizio, completi dello stralcio catastale, delle piante, sezioni e dei prospetti afferenti le opere a cui si attestano i lavori (stato attuale, stato modificato, stato sovrapposto);
3)	□- Documentazione fotografica dell'immobile in cui sono compresi gli interventi edilizi da eseguire;
4)	Copia · lella quiet. n, in data, relativa ai diritti di seg · steria, giusto II versamento operato presso il Servizio Economato;
5)	□- Autocertificazione del possesso del titolo abilitante;
6)	□- Copia fotostatica di documento di identita';
7)	D. Pareri / nulla esta / atti di assenso necessari per poter eseguire i lavori (art. 9/comma i lett. C LRT

SI

SI

SI

NO

8) 

- Copia estratto di mappa, visure catastali, scheda ecografica

Nulla osta Amm.ne Provinciale (vincolo idrogeologico)

Nulla osta Azienda USL

Nullaosta CZIA

Certificazione di integrita ambientale

52/99), rilasciati, ove occorra il caso, dai seguenti soggetti:

Attesta infine che il presente intervento, ricadente in zona sottoposta a vincolo di tutela della Soprintendenza BB.CC.AA., non è soggetto all'autorizzazione prevista dall'art. 115, comma 2 del DL /vo 29.10.1999 n. 490 (ex-art.7 L.1497/39) trattandosi di opere interne di straordinaria manutenzione

Massa Ii, 27/05/2010

(firma del richiedente)

Ai sensi e per gli effetti dell'art 38, comma 3 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, la sottoscrizione della presente istanza può non avvenire in presenza del pubblico dipendente del Comune, prescrivendo, in tale ipotesi, l'inserimento agli atti del fascicolo di copia fotostatica, ancorché non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore.

IL DIRETTORE DEI LAVORI
Per conferma dell'incarico ricevuto

(timbro professionale e firma)

A comprova della sussistenza del titolo abilitante alla effettuazione dei lavori cui la presente si riferisce, prima dell'inizio dei lavori, l'interessato è tenuto a ritirare, debitamente vistata dal competente Ufficio Comunale, copia della Relazione Tecnica asseverata.

I dati fomiti con la presente denuncia di inizio attività, saranno trattati nel rispetto di quanto disposto dalla legge 31/12/1996 n. 675 in materia di tutela dei dati personali anche mediante l'uso di strumenti informatici.



Allegato alla	D.I.A.	ai cui	al
prot. N			
del			

- OI MASSAII	COMUNE DI MAGSA
Settore 5 Edinzia a Politich e della Casa	3 J LUG. 2010
DENIMORALE TRACTOR	SEGRETERIA

# RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

IN SOSTITUZIONE DELLA PRECEDENTE RELAZIONE DEPOSITATA IN DATA 27/05/2010

# Da allegare alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ per il FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE ARTIGIANALE

OGNOME E NOME				LUOGO E DATA DI NASCITA						
ARCH, MARCO	BONDIELLI			Massa il 10/09/1962						
iscritto all'ordine p										
ALBO PROFESSIONAL	E PROVINCIA	NUMERO	COD	ICE FISCALE	PARTITA IVA					
Architetti	MS	263	BNI	O MRC 62P10 FO23B	BND MRC 62P10	FO23E				
and Christia in		30.0								
con Studio in: INDIRIZZO (Via o Piazza, Numero Civico) C.A.P. CITT			A' E PROVINCIA	TELEFONO						
		54100	Ma	ssa (MS)	0585488208					
in riferimento alla		a da:								
millioninionio and		7,550,0	,	CODICE FISCALE O PARTITA IV	Α					
Proprietario per										
COGNOME E NOME O RA	AGIONE SOCIALE									
COMUNE DI RESIDENZA	O SEDE (codice avviamen	to postale)		VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO						
	THE RESERVE OF THE PERSON NAMED IN									

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE (VIA O PIAZZA – NUMERO CIVICO)

Localita' Massa

Via Dorsale n. 26/A

TITOLO DI POSSESSO

Proprieta'

DESCRIZIONE CATASTALE (PARTITA, FOGLIO E MAPPALE)

foglio 110

-mapp. 323 sub 11 e mapp. 112 sub.23 (graffati)

-mapp. 323 sub 6 e mapp. 112 sub. 11-13 (graffati)

-mapp 112 sub. 28 e mapp. 422

TIPO DI UTILIZZAZIONE (RESIDENZA – COMMERCIO – DIREZIONALE - ECC)

Proprieta'

Industriale artigianale

DESTINAZIONE DI ZONA SECONDO IL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO

Area compresa all'interno della ZIA – zona per Industrie Manifatturiere in Genere

Zona soggetta a PPE – SIN -

Dette opere, riconducibili all'art. 79 della Legge Regionale Toscana 03/01/2005, n° 1, consistono in :

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

Gli immobili oggetto di DIA sono delle porzioni di un compendio immobiliare ad uso artigianale situato in Massa Via Dorsale all'interno della Zona Industriale Apuana, formato da area con sovrastanti due capannoni (mappali 326 e 323).

Le unità di proprietà Domino Srl sono situate nel capannone verso monte così contraddistinte al NCEU:

#### Immobile 3

- Unità mapp. 112 sub. 23, mapp. 323 sub 11 Porzione di capannone industriale ad uso magazzino-laboratorio con inglobato all'interno corpo uffici su due piani (mapp. 323 sub 11), comprendente n. 2 piccole corti pertinenziali esterne (mapp. 112 sub. 23).
- Unità mapp. 112 sub. 28, mapp. 422 –Terreno a vocazione industriale, destinato secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana "zona per Industrie Manifatturiere in Genere"

#### Immobile 3 Bis

- Unità mapp. 112 sub. 11 e 13, mapp. 323 sub. 6 - Porzione di capannone industriale ad uso artigianale con corpo uffici interno su due piani (mapp. 323 sub. 6), comprendente due piccole corti esterne poste sui due lati liberi (mapp. 112 sub 11 e 13).

Scondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana approvato con Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 821 del 06/02/1980 e variante Del della GRT n. 3464 del 19/04/1995, l'area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di DIA è destinata a <u>"zona per Industrie Manifatturiere in Genere"</u>

#### **ELENCO TITOLI AUTORIZZATIVI:**

- Il primo intervento edilizio attuato all'interno dell'area, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 80.6.05 del 16/06/1980, che prevedeva la realizzazione di due capannoni uno lato mare ed uno più verso monte
- seguiva la Autorizzazione Edilizia n. 271 del 13/10/1988, che ha autorizzato il frazionamento del capannone posto verso monte in quattro unità costituite dall'attuale Immobile 2-3, Immobile 7-8-9, Immobile 3 Bis, Immobile 6.
- L'unità identificata come Immobile 3 (unità identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 11) è stata originata da Concessione Edilizia n. 9612004 del 27/01/1997 che ha autorizzato il frazionamento e nuove opere interne a manufatto ad uso industriale artigianale (parere GONIP 1/nip 8/1/1997)
- L'unità identificata come Immobile 3 (unità identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 11) è stata ristrutturata con la realizzazione degli uffici all'interno in forza della Concessione Edilizia n. 9712013 del 13/02/1998, successiva D.I.A. in variante n. 1998477 del 14/07/1998; in seguito l'unità è stata resa agibile con Certificato di Agibilità n. 36 del 22/06/1999 (Parere favorevole GONIP prot. 10/nip del 26/01/1998)
- L'unità identificata come Immobile 3BIS (unità identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 6) ha subito modifiche interne in forza di D.I.A. n. 39258 del 03/11/2000 e successiva D.I.A. n. 47266 del 31/10/2002 integrazione prot. N. 51993 del 29/11/2002.
- Il Comune di Massa ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP"

  n. 20076 del 08/08/2008 (parere favorevole GONIP prot. 8319 del 17/04/2008 )La sanatoria prende
  in considerazione l'intero compendio immobiliare, individua le unità presenti con le relative aree di
  pertinenza indicando l'uso delle stesse in relazione agli standard di "parcheggio", "verde privato" e
  "spazi di manovra". Dai conteggi effettuati dai progettisti è risultato che per alcuni lotti l'area
  pertinenziale in uso esclusivo non era sufficiente al soddisfacimento degli standards, pertanto si è
  convenuto che le superfici mancanti dovevano essere reperite all'interno delle aree libere di altra
  proprietà sotto forma di asservimenti di porzioni di terreno a favore delle unità carenti di superficie.
  Venendo alle unità che più ci interessano ai fini della perizia possiamo dire che varie parti dell'area
  posta verso Viareggio di proprietà della sollo sollo progetto quali "Immobile n. 3", "immobile n.
  3bis" ed "Immobile n. 7-8-9" (Vedi tavola n. 1 relativa allo stato concessionato).

Per praticità e per assicurare una continuità con i titioli autorizzativi precedenti si mantiene la stessa numerazione assegnata sull'ultimo titolo rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP" n. 20076 del 08/08/2008.

Pertanto le unità urbanistiche formate in precedenza di proprietà della servicio Srl sono le seguenti:

Immobile 3 - composto dal capannone mapp. 323 sub 11, dalle porzioni di corte mapp. 112 sub. 23 e dal terreno libero posto verso Viareggio mapp. 112 sub. 28, mapp. 422

Immobile 3 bis - composto dal capannone mapp. 323 sub. 6 e dalle porzioni di corte mapp. 112 sub. 11 e

### **PROGETTO**

Il progetto prevede il frazionamento, senza opere edilizie, dell'unità identificata quale "Immobile 3" in due unità così composte:

Immobile 3A - capannone artigianale con annessa corte pertinenziale posta verso Carrara e corte pertinenziale posta verso Viareggio identificato al NCEU al foglio mappale 323 sub 11, e mappale 112 sub. 23, oltre a una porzione di terreno di mq 353 facente del terreno libero posto verso Viareggio mapp. 112 sub. 28, mapp. 422 necessario per il soddisfacimento degli standars (destinati per mq 79 a parcheggio, mq 155 a spazio di manovra e mq 119 a verde privato) (Vedi grafici di progetto)

Immobile 3C - Terreno di mq 3108 facente del terreno libero posto verso Viareggio mappale 112 sub. 28 e mappale 422; due porzioni del terreno per complessivi mq 125 rimangono asserviti a favore degli immobili nn. 7-8-9 di altra proprietà.

Dal terreno individuato al NCEU al foglio mappale 112 sub. 28 e mappale 422 di una superficie catastale complessiva di mq 3805 si scorpora o si asserve:

- mq 353 da scorporare e da assegnare all'"immobile 3A" per il soddisfacimento degli standards
- mq 344 da scorporare e da assegnare all'"immobile 3 Bis" per il soddisfacimento degli standards

Quindi il terreno rimanente costituisce l'"immobile 3C" di mq 3108 ; di questo mq 125 sono asserviti all'"Immobile 7-8-9" per il soddisfacimento degli standards.

Il frazionamento non comporta opere edili ed interessa la sola area esterna.

Il capannone (immobile 3A), che non viene interessato da alcuna variazione, è già di fatto una unità immobiliare indipendente e funzionante in maniera autonoma.

Come già detto sopra la porzione di capannone "immobile 3" è stato ristrutturato internamente con Concessione Edilizia n. 9712013 del 13/02/1998, successiva D.I.A. in variante n. 1998477 del 14/07/1998, resa agibile con Certificato di Agibilità n. 36 del 22/06/1999 (Parere favorevole GONIP prot. 10/nip del 26/01/1998)

La successiva Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP" n. 20076 del 08/08/2008 recepisce tra l'altro il parere favorevole GONIP prot. 8319 del 17/04/2008.

Riguardo all'area permeabile si mantengono inalterate le superfici già dichiarate sulla Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP" n. 20076 del 08/08/2008 che sono ampiamente superiori al 25% della superficie del compendio immobiliare, come riportata sulla tavola integrativa n. 6 in allegato.

Trattandosi di intervento su edificio esistente, si dichiara che detto edificio è legittimo in quanto:

Vedi i riferimenti ai titoli autorizzativi summenzionati

Allegato n. 7/b

	niara che le opere descritte sono soggette al deposito d	ella relazione teci	nica ai sensi
deli	la Legge n. 10/91: (apporre il segno X sulla risposta che ricorre)	SI 🗌	NOX
	hiara che le opere descritte sono/non sono soggette al p	progetto degli impi	anti ai sensi
dell	a Legge n. 46/90: (apporre il segno X sulla risposta che ricorre)		
•	Progetto dell'impianto elettrico Progetto dell'impianto idraulico Progetto dell'impianto termico	SI SI	NO X NO X
Dict	hiara che: (apporre il segno X sulla risposta che ricorre)  NO X Il progetto è soggetto a parere ASL		

Ai sensi del secondo comma dell'art. 199 della L.R.T. 1/2005, l'intervento cui si riferisce la presente Relazione non e' soggetto alla corresponsione del contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione.

Il sottoscritto, consapevole della responsabilita' che assume ai sensi e per gli effetti dell'art. 84, comma 5, della L.R. Toscana 1/2005, assevera che le opere soprascritte sono conformi alla L.R. stessa oltre che agli strumenti Urbanistici vigenti e adottati, al vigente Regolamento Edilizio, e che rispettano le Norme di riferimento vigenti.

Dichiara altresì che la progettazione delle opere sopraddette è stata eseguita nel rispetto della disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia, ivi comprese le leggi 5/11/1971 n. 1086 (norme per la disciplina delle opere in c.a.), 2/2/1974 n. 64 (norme per le opere in z. sismica) e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 84 della citata Legge regionale 1/2005, il sottoscritto, in ordine a tutto quanto sopra, con il presente asseveramento specificamente assume per sé la qualità di Persona Esercente un Servizio di Pubblica Necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.

Data: 2/04/2015

(Timbro professionale e Irma)

# VERIFICA DEGLI STANDARDS DEL COMPENDIO

	i massima n	50% de	lla superfi	cie del lotto)				
IMMOBILE 3A								
Superficie coperta	a esistente				mq	766,53		
Volume virtuale	pt	(30,70)	20,00)=mq	614				
	pt		c5,00)=mq	153,5				
	p1		(5,00)=mq	153,5				
		Sup lore	da lotale mq	921,00				
Volume virtuale		mq		x h mt 3,00=	mc	2763,00		
Volume reale					mc	4215,92		
SUPERFICIE MINI	MA DEL LO	тто						
mappale 323/11		mq	766.53	Superficie co	perta dall	'esistente cap	annor	
mappale 112/23		mg		Parcheggio I			aillioi	
mappale 112/23		mq		Spazio di ma				
mappale 112/23		mq		Area pertiner				
Area mappale 112/3	28-422	mq		Verde private		• laroggio		
Area mappale 112/3		mq		Parcheggio				
Area mappale 112/2		mq		Area da asse	anare			
TOTALE		mq	1576,38	The second second second	g			
VERIFICA		,,,,	1070,00					
Superficie del lotto esistente		mq	766,53					
Superficie minima del lotto		mq	1533.06					
Superficie del lotto formato		mq	The second second second second	Superiore all	a sup min	ima mq	1533	
IMMOBILE 3Bis	0							
Superficie coperta	esistente				mq	1071,00		
Volume virtuale	pt	(30,70 x	29,95)=mq	919,47		72.3		
		(22,85x5	5,105)=mq	116,54				
	pt	(7,85 x 5	5,1)=mg	40,04				
	p1	(7,85 x 5	5,1)=mq	40,04				
		Sup lord	la totale mq	1116,07				
/olume virtuale		mq	1116,07	x h mt 3,00=	mc	3348,21		
Volume reale					mc	5890,50		
SUPERFICIE MININ	MA DEL LOT	то						
nappale 323/6		mq	1071,00	Superficie co	perta dall'	esistente capa	annon	
nappale 112/13		mq	308,10	Parcheggio la	ato Carrar	а		
mappale 112/13		mq	263,24	Spazio di ma	novra lato	Carrara		
nappale 112/11		mq		Area pertinenziale lato Viareggio				
Area mappale 112/28-422		mq	95,00	Verde privato	Y.			
Area mappale 112/28-422		mq		Parcheggio				
	Area mappale 112/28-423			Spazio di ma				
Area mappale 112/2		mg	87,00	Area da asse	gnare			
Area mappale 112/2 Area mappale 112/2		111.59						
Area mappale 112/2 Area mappale 112/2 TOTALE		mq	2161,34					
Area mappale 112/2 Area mappale 112/2 FOTALE VERIFICA	28-422	mq			4			
Area mappale 112/2 Area mappale 112/2 TOTALE VERIFICA Superficie del lotto e	28-422 esistente	mq	1071,00		,			
Area mappale 112/2 Area mappale 112/2 FOTALE /ERIFICA Superficie del lotto e Superficie minima d	28-422 esistente lel lotto	mq mq	1071,00 2142					
Area mappale 112/2 Area mappale 112/2 FOTALE VERIFICA	28-422 esistente lel lotto	mq	1071,00 2142	Superiore alla	a sup mini	ma mq	2	

VERIFICA STANDARD	VERDE P	RIVATO	(1/40 del	volume	reale)
IMMOBILE 3A					,
Volume reale				mc	4215,92
Verde privato minimo	mc	4215,92	x 1/40 =	mg	105,398
Verifica	mq	119,00	Indice sod		100,000
IMMOBILE 3Bis					
Volume reale				mc	5890,50
Verde privato minimo	mc	5890,50	x 1/40 =	mq	147,2625
Verifica	mq	95,00		9	141,2020
	mg	32,00			
	mq	20,50			
	mq	147,50	Indice sod	disfatto	

IMMOBILE 3A					
Volume virtuale				02.30	441100
Parcheggio minimo		W. V.	Sales -	mc	2763,00
	mc	2763	x 1/10 =	mq	276,3
/erifica	mq	141,50			
	mq	52,00			
	mq	20,00			
	mq	79,00			
	mq	292,50	Indice sod	disfatto	
IMOBILE 3Bis					
olume virtuale				mc	2249.24
archeggio minimo	mc	3348,21	× 1/10 =	mq	3348,21 <b>334,82</b>
erifica	mq	308,10			001,02
	mq	14,00			
	mq	25,00			
	mq		Indice sod	diafatta	

IMMOBILE 3A					
Superficie coperta esistente				mg	766,53
Spazio di manovra minimo	me	766,53	× 50% =	mq	383,265
Verifica	mq	189,35			000,200
	mq	54,00			
	mq	155,00			
	mq	398,35	Indice sod	disfatto	
IMMOBILE 3Bis					
Superficie coperta esistente				mq	1071,00
Spazio di manovra minimo	mc	1071	x 50% =	mq	535,50
Verifica	mq	263,24			72224
	mq	125,00			
	mq	148,00	62		
	mq	536,24	Indice sod	disfatto	

# CONTEGGIO SUPERFICIE DEI LOTTI

# Come derivati da unità catastali

BENE IMMOBILE Mappale 323 sub 11 e 112 SUB 23 (graffati)

mannolo annua	322.00	C 112 300
mappale 323/11	mq	766,53
mappale 112/23	mq	141,50
mappale 112/23	mq	189,35
mappale 112/23	mq	125,00
Sup totale	mq	1222,38



BENE IMMOBILE Mappale 323 sub 6 e 112 SUB 11 e 13 (graffati)

	112 300
mq	1071,00
mq	308,10
mq	263,24
mq	175,00
mq	1817,34
	mq mq

BENE IMMOBILE Mappale 112 sub. 28 e mappale 422

mannale 112/20	11 000. 20	e mappaie
mappale 112/28	mq	3695,00
mappale 422	mq	110,00
Sup totale	mq	3805,00

# SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO

MQ 6844,72

Parte del terreno contradistinto dai mappali 112 sub 28 e mappale 422 di mq 3805,00 è asservito o dato in proprietà come segue

Superficie del terreno Asservito al lotto 3A	Verde privato	mq	3805,00
Asservito al lotto 3B	Parcheggio Area pertinenziale Verde privato Parcheggio Parcheggio	mq mq mq mq	-119,00 -79,00 -155,00 -95,00 -14,00
Superficie residua del lotto	Spazio di manovra Area pertinenziale	mq mq	-25,00 -148,00 -62,00
Asservito ai lotti 7-8-9	Spazio di manovra Parcheggio Verde privato	mq mq mq	3108,00 -34,00 -40,00 -51,00
Superfcie disponiobile per l'e	dificazione	mq	2983.00

# VIA MARINA VECCHIA Nº 4/m. 12 - 54100 MASSA - Tei 0585/488208 - Fex 0585/042382 - e meil: mercobondielli@festwebnet.i

# COMUNE DI MASSA

PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

LOCALITA': Via Dorsale nº 26/A

Sellera Indgeratur 3 J LUG. 2010 SEGRETERIA

PROPRIETA

63502

PROGETTISTA : Arch. MARCO BONDIELLI



TAV. N. 2

STATO DI FATTO

13/07/2010 ELABORATI: PIANTA DEI PIANI SCALA 1/200 ARCHIVIO: DISEGNATORI: ARCH. MARCO BONDIELLI GEOM. ANDREA BONDIELLI

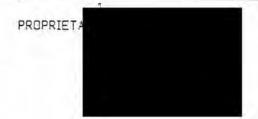
# COMUNE DI MASSA

PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

LOCALITA': Via Dorsale nº 26/A

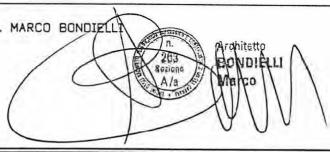
3 J LUG. 2010

SEGRETERIA



63502

PROGETTISTA : Arch. MARCO BONDIPLL



# TAV. N. 1 STATO DI FATTO E PROGETTO ELABORATI: PLANIMETRIA GENERALE MAPPA CATASTALE ELABORATO PLANIMETRICO SCALA 1/2000 ARCHIVIO: MISSENATORI: ARCH MARCH MARCH SONDIELLI GECH. ANDREA BONDIELLI GECH. ANDREA BONDIELLI

VIA MARINA VECCHIA Nº 4/nt. 12 - 54 100 MASSA

STUDIO D'ARCHITETTURA ARCH. MARCO BONDIELLI

# COMUNE DI MASSA

PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

LOCALITA': Via Dorsale n° 26/A

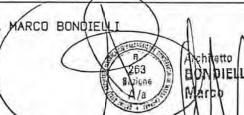
3 J LUG. 2010

SEGREVERIA

PROPRIE"

63502

PROGETTISTA : Arch. MARCO BONDIE



TAV. N. 3

**PROGETTO** 

ELABORATI:

PIANTA DEI PIANI

SCALA 1/500

13/07/2010

ARCHIVIO:

DISEGNATORI:

ARCH. MARCO BONDIELLI GEOM, ANDREA BONDIELLI VIA MARINA VECCHIA N° 4/Ant. 12 - 54100 MASSA - Tel 0585/488208 - Fax 0585/042382 - e mail marcobondieiil@fastwebnet.if

# COMUNE DI MASSA

PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

LOCALITA': Via Dorsale nº 26/A

SEGRETERIA :

63502

PROGETTISTA : Arch. MARCO BONDIELLI

TAV. N. 4

PROPRIETA'

**PROGETTO** 

ELABORATI: SEZIONI E PROSPETTI SCALA 1/500 DATA:

13/07/2010
ARCHIVIO:
ARCH MARCO BONDIELLI GEOM. ANDREA BONDIELLI
GEOM. ANDREA BONDIELLI



# C.F. BND MRC 62P10 F023B - P.IVA 00468530456

# STUDIO D'ARCHITETTURA ARCH. MARCO BONDIELLI

# COMUNE DI MASSA

PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

LOCALITA': Via Dorsale nº 26/A

COMUNE OF MACCA

3 d Lug. Zoto

SEGRETERIA

PROPRIETA' :

63502

PROGETTISTA : Arch. MARCO BONDIELA

NDIELHT

n.
263
Sazione
BUMDIELL!

Warch
Warch

March

Mar

TAV. N. 5

STATO SOVRAPPOSTO

ELABORATI:

PLANIMETRIA GENERALE

SCALA 1/500

13/07/2010

ARCHIVIO:

DISEGNATORE

ARCH, MARCO BONDIELLI GEOM, ANDREA BONDIELLI

# COMUNE DI MASSA

# PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

LOCALITA': Via Dorsale n° 26/A

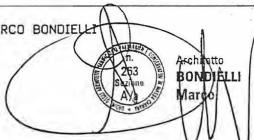
SOMUNE DI MASSA Settors Urberts Da 3 D LUG. Z010

SEGRETERIA

PROPRIETA'

63502

PROGETTISTA : Arch. MARCO BONDIELL



# TAV. N. 6

# PLANIMETRIA VERIFICA SUP. PERMEABILE

Legittima come da C.E. n. 80.6.05 del 16.06.'80

PLANIMETRIA GENERALE

SCALA 1/500

ARCHIVIO:

DISEGNATORI:
ARCH. MARCO BONDIELLI
GEOM. ANDREA BONDIELLI

# CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE APUANA ENTE PUBBLICO ECONOMICO **UFFICIO TECNICO**

N. di Protocollo Risposta a nota 393/10

Consorzio Z.I.A.

0000435 del 18/05/2010

Massa il 05/05/2010

Spett:le Società

SRL C/O

Arch, Marco Bondielli Via Marina Vecchia 4 int. 12 54100 MASSA

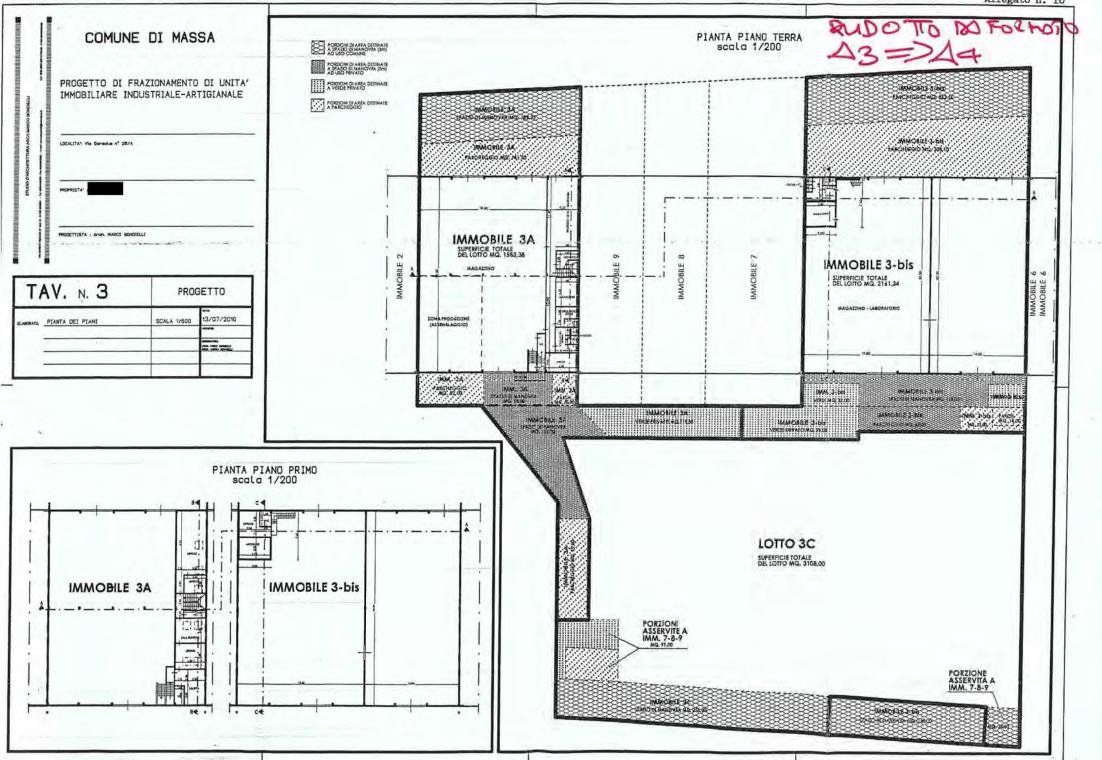
> COMUNE DI MASSA S.U.A.P Via Porta Fabbrica 54100 MASSA

OGGETTO: Richiesta di parere per denuncia di inizio attività per il frazionamento di unità immobiliare artigianale.- Massa.

In relazione alla richiesta pervenuta da parte V.tra in data 20/04/04/2010 con prot. 393, per il rilascio di parere sulla richiesta in oggetto, si comunica che il C.d.A. nella seduta del 29/04/2010, esaminata la richiesta di parere di cui all'oggetto, vista la documentazione integrativa a corredo e il parere degli uffici, ha rilasciato parere favorevole al frazionamento in oggetto dopo la verifica da parte degli uffici comunali del rispetto degli standards considerato che in precedenza il terreno oggetto dell'attuale frazionamento era stato interessato per il soddisfacimento degli standards di capannoni esistenti nel comparto.

RF/UT are the quanty windres

aleka ralativancous alse si iseli-



# RIPOTTO DA EDENOTO A3 => A4

er denember of

The moral Hard

COMUNE DI MASSA  CABINA ENGI PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA'		CABINA EHI	APACINE 1		PLANI	METRIA GEN scala 1/500	NERALE			
	TRIALE-ARTIGIANALE		AL THE CONTRACT OF THE CONTRAC		IMMORE JA	1 1		MWOSUE 3-PR	I	
				-88	MAMOREE 3A			MWOGITE 3-PP	T	
LOCALITA': Wid Console of 36/6 PROPRIETA'		LEGENDA  JUPERFICIE PERMEABILE EXISTENTE		MAIOREE 2	IMMOBEE 3A	MACHE 9	WANDRE 7	IMMOBILE 3-64s	MWORLE &	
PROCETTISTA : APON MARCO BOMOIELLI		CONTRA DI FRONTILA	IMMOBILE 1	MAKORI MAKORI	u286					
V. N. 6	PLANIMETRIA VERIFICA SUP. PERMEABILE Ligitimo come de CE n. 80.8.05 del 90.00.190	VERIFICA  INFERCE CALADALE DEL COMPRIDO: mq25.134.00  INFERCE PENALARI RENDELA  INFERCE PENALARI RENDELA  INFERCE PENALARI ESETINE  mq.581,70				##X##X#X#X		en	MAORE 4	MMORRE 5
PLANIMETRIA GENERALE	SCALA 1/500 13/07/2010								:	

The first state of the state of



# Al Dirigente del Settore Urbanistica

Comune di Massa Via Porta Fabbrica, 1 54100 Massa

# COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

Oggetto: D.I.A. n° 63502 del 30/07/2010

intestata a: Srl

2

per lavori concernenti l'immobile :ubicato in MASSA via Dorsale n°. 26/A censito al NCEU sul foglio 110 mappale 323 sub 11 e mappale 112 sub.23 (graffati), mappale 323 sub 6 e mappale 112 sub. 11-13 (graffati), mappale 112 sub. 28 e mappale 422 Ora variate nelle unità:

- mappale 112 sub 31, 323 sub 13, 437, 439 graffati
- mappale 112 sub 32, 323 sub 14, 438 graffati
- mappale 436

Il sottoscritto Arch Marco Bondielli, nato a Massa il 10/09/1962, residente a Massa in Via Bergiola n. 51, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int.12 tel 0585488208 E.mail marcobondielli@fastwebnet.it in qualità CTU tecnico incaricato dal Tribunale di Massa con provvedimento del Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo Srl in liquidazione (in allegato),

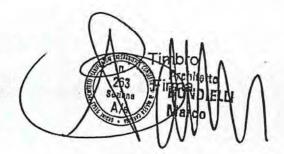
# DICHIARA L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

avvenuta in data 07/04/2011

Dichiara che le opere oggetto di DIA, consistenti in un frazionamento di unità immobiliare artigianale, non hanno comportato alcuna opera edilizia, non sono quindi intervenute ditte edili,

pertanto non si allega la documentazione prevista dall'art. 3, comma 8, del D.lgs 494/96 così come modificato dal D.lgs 10/9/2003 n. 276 (dichiarazione dell'impresa esecutrice relativa all'organico medio annuo e al contratto collettivo ai dipendenti, certificato di regolarita' contributiva)

Massa 12/04/2011



# Al Dirigente del Settore Urbanistica

Comune di Massa Via Porta Fabbrica, 1 54100 Massa

# CERTIFICATO DI COLLAUDO

Oggetto: D.I.A. nº 63502 del 30/07/2010

intestata a: Srl

per lavori concernenti l'immobile :ubicato in MASSA via Dorsale n°. 26/A censito al NCEU sul foglio 110 mappale 323 sub 11 e mappale 112 sub.23 (graffati), mappale 323 sub 6 e mappale 112 sub. 11-13 (graffati), mappale 112 sub. 28 e mappale 422 Ora variate nelle unità:

- mappale 112 sub 31, 323 sub 13, 437, 439 graffati
- mappale 112 sub 32, 323 sub 14, 438 graffati
- mappale 436

Il sottoscritto Arch Marco Bondielli, nato a Massa il 10/09/1962, residente a Massa in Via Bergiola n. 51, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int.12 tel 0585488208 E.mail marcobondielli@fastwebnet.it in qualità di tecnico incaricato,

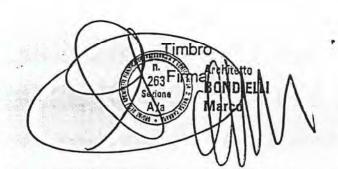
#### ATTESTA

che i lavori descritti nella relazione tecnica asseverata e relativi elaborati grafici, allegati ai titoli abilitativi in oggetto, sono stati eseguiti conformemente al progetto presentato e, come tali, collaudabili come, in effetti, con il presente atto li collauda.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 comma 7 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (T.U. Edilizia), così come modificato dall'art. 1/558 della L. 30 dic. 2004 n° 311:

 allega la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate.

Massa 12/04/2011





Ministero dell'Ambiente Texto del Torritorio e del Ma

Roma 23 APR. 2010

DIRECTORE GENERALE PER LA TUTELA DEL TERRITORIO E DELLE RISORSE IDRICHE

RACCOMANDATA A.R.

N. 988 6 | N - 1 6. Prioposta al Faglio dol

Ai destinatari in indirizzo

Frot N Alegati

Oggetto: Decreto direttoriale concernente il provvedimento finale di adozione, ex articolo 14 tar legge 7 agosto 1990 n. 241, delle determinazioni conclusive della Conferenza di Servizi decisoria relativa al sito di bonifica di interesse nazionale di "Massa Carrara" del 16.4.2010.

Si trasmette il Decreto in oggetto e relativo al verbale della Conferenza di Servizi decisoria en art. 14 ter delle legge n. 241/90, e s.m.i., svoltasi in data 16.4.2010.

Il Decreto costituisce atto prescrittivo delle decisioni assunte dalla Conferenza predetta e contenute nel verbale allegato.

Si fa riserva di notificare ai soggetti interessati gli specifici provvedimenti di approvazione dei progetti definitivi di bonifica e contestuale autorizzazione all'avvio dei lavori, così come previsto dalla normativa in materia.

PER IL DIRETTORE GENERALE AD INTERIM

Per informazioni e/o chiarimenti in merito al verbale rivolgersi:

Ing. Emilio Tassoni 06/57225259

e-mail: tassoni.emilio@minambiente.it

Dott. Lorenzo dal Pozzo 06/57225271

fax 06/57225288-57225292

non

l-

# Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare

# DIREZIONE GENERALE PER LA TUTELA DEL TERRITORIO E DELLE RISORSE IDRICHE

Decreto contenente il provvedimento finale di adozione, ex art. 14 ter legge 7 agosto 1990, n. 241, delle determinazioni conclusive della Conferenza di Servizi decisoria relativa al sito di bonifica di interesse nazionale di "Massa Carrara" del 16.4.2010.

Vista la legge 8 luglio 1986, n. 349, e successive modificazioni che istituisce il Ministero dell' Ambiente;

Visto il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, con cui sono state attribuite al Ministero dell' Ambiente e Tutela del Territorio le funzioni e i compiti spettanti allo Stato in materia di ambiente e tutela del territorio;

Viste le vigenti disposizioni in materia di bonifica, messa in sicurezza d'emergenza e ripristino ambientale;

Vista la legge 9 dicembre 1998 n.426, che istituisce il sito di bonifica di interesse nazionale di "Massa Carrara";

Visto il D.M.21/12/1999 pubblicata sulla G.U. n.25 del 10/2/2000 che dispone la perimetrazione del sito di bonifica di interesse nazionale di "Massa Carrara";

Visto il verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 16.4.2010;

Tenuto conto che nei predetti verbali sono individuati gli interventi necessari per la bonifica del sito di interesse nazionale di "Massa Carrara"nonché i soggetti obbligati alla loro realizzazione;

Tenuto conto che, secondo le vigenti disposizioni in materia, i soggetti così individuati hanno l'obbligo di adempiere alle prescrizioni stabilite dall' Amministrazione procedente;

Visto l'art 14 ter, commi 6 bis e 9, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., che prescrive l'adozione del provvedimento finale del procedimento conformemente alle determinazioni conclusive della citata Conferenza di Servizi e tenuto conto delle posizioni prevalenti ivi espresse,

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 3 agosto 2009, n. 140 "Regolamento recante la riorganizzazione del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare";

# DECRETA

di approvare e considerare come definitive tutte le prescrizioni stabilite nel verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 16.4.2010.

Il verbale della Conferenza di Servizi sopraindicata viene allegato al presente decreto onde costituirne parte integrante.

PER IL DIRETTORE GENERALE AD INTERIM

# LEGGE 426/98: SITO DI INTERESSE NAZIONALE DI MASSA CARRARA

Verbale della Conferenza di Servizi convocata presso il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare in data 16 Aprile 2010, ai sensi dell'art. 14, comma 2, L. n. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

In Roma, via Cristoforo Colombo n. 44, alle ore Ad. 24 del 16 Aprile 2010 presso il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare si tiene una Conferenza di Servizi decisoria. regolarmente convocata con nota prot. n. 8077/TRI/DI del 06/04/10, ai sensi dell'art.14 della Legge n. 241/90 e sue successive modificazioni e integrazioni, per deliberare sui seguenti punti all'ordine del

- 1. "Piano di caratterizzazione dell'area Tielle, sita in via Catagnina, 8 nel Comune di Massa", s.r.l. in data 31/03/08 ed acquisito dal MATTM al prot. trasmesso dalla Società 9536/QdV/DI del 22/04/08;
- s.r.l. in data 06/05/08 ed acquisito "Piano di caratterizzazione" trasmesso dalla Società dal MATTM al prot. 10945/QdV/DI del 13/05/08;
- in data 30/09/08 3. "Risultati del Piano di caratterizzazione", trasmessi dal Siged acquisiti dal MATTM al prot. 23861/QdV/DI del 21/10/08 e "Validazione e Rapporti di Prova Foglio 75 mappale 262, sita in via Gian relativi alla Caratterizzazione Area Matteo loc. Nazzano-Carrara", trasmessi da ARPAT in data 10/08/09 ed acquisiti dal MATTM al prot. 17397/QdV/DI del 13/08/09;
- Documenti relativi all'area Compendio Industriale ad uso Manifatturiero:
  - a) "Rapporti di prova relativi ai campioni di acque di falda prelevati il 03/10/08", trasmessi dal Compendio medesimo in data 20/02/09 ed acquisiti dal MATTM al prot. 3862/QdV/DI del
  - b) "Integrazione al PdC dell'area di proprietà sita in via Bordigona Massa", trasmessa dal Compendio medesimo in data 01/07/09 ed acquisita dal MATTM al prot. 14179/QdV/DI del
  - c) "Relazione in merito all'Integrazioni al PdC Area Compendio Ind.le via Bordigona, Massa", trasmessa da ARPAT în data 07/08/09 ed acquisita dal MATTM al prot. 17395/QdV/DI del 13/08/09;
  - Documenti relativi all'area Compendio La Grotta;

SITO D'INTERESSE NAZIONALE DI MASSA E CARRARA Verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 16/04/2010 ai sensi dell'art. 14 L. n. 241/90 e sue successive modificazioni e integrazioni

Qualità della Vita (ora Direzione per la Tutela del Territorio e delle Risorse Idriche) nonché dalla Conferenza di Servizi istruttoria del 22 Gennato 2010.

Ricorda in particolare che la medesima Conferenza di Servizi istruttoria ha ritenuto che l'area in esame sia restituibile agli usi legittimi in quanto le indagini di caratterizzazione effettuate hanno mostrato la conformità ai limiti fissati dalla vigente normativa in materia di bonifiche per tutti gli analiti ricercati sia nei suoli che nelle acque di falda ed ARPAT ha, inoltre, validato i risultati delle indagini effettuate dal soggetto titolare dell'area.

Ricorda poi che la medesima Conferenza di Servizi istruttoria ha comunque formulato sul documento in esame le seguenti osservazioni/prescrizioni;

- 1. è necessario specificare le attivuà attuali e pregresse svolte nelle aree limitrofe all'area in
- 2. è necessario specificare, anche tramite opportuna cartografia, l'andamento di flusso della falda sottostante l'area in esame, anche con l'ausilio di indagini svolte nelle area limitrofe. E', inoltre, necessario specificare l'idrologia relativa all'area medesima

Il dott. Lupo sottolinea, moltre, che l'Azienda ha trasmesso in data 15/03/10, una nota, acquisita dal MATTM al prot. 5696/QdV/DI del 16/03/10, nella quale fornisce le risposte alle osservazioni/prescrizioni sopra riportate.

Dopo ampia e approfondita discussione, la Conferenza di Servizi decisoria delibera di prendere atto dei risultati delle indagini di caratterizzazione previste dal Piano di caratterizzazione dell'area e, atteso che i medesimi risultati delle indagini effettuate hanno mostrato la conformità ai limiti fissati dalla vigente normativa in materia di bonifiche per tutti gli analiti ricercati sia nei suoli che nelle acque di falda e che ARPAT ha validato i risultati delle indagini effettuate dal soggetto titolare dell'area, delibera che l'area di proprietà Foglio 75 del mappale 262 e sita in via Gian Matteo in loc. Nazzano – Carrara, è restituibile agli usi legittimi.

Il dott. Lupo introduce quindi la discussione sul quarto punto all'ordine del giorno, concernente i seguenti documenti relativi all'area Compendio Industriale ad uso Manifatturiero:

- a) "Rapporti di prova relativi ai campioni di acque di falda prelevati il 03/10/08", trasmessi dal Compendio medesimo in data 20/02/09 ed acquisiti dal MATTM al prot. 3862/QdV/DI
- b) "Integrazione al PdC dell'area di proprietà sita in via Bordigona Massa", trasmessa dal

- Compendio medesimo in data 01/07/09 ed acquisita dal MATTM al prot. 14179/QdV/D1 del 06/07/09;
- c) "Relazione in merito all'Integrazioni al PdC Area Compendio Ind.le via Bordigona, Massa", trasmessa da ARPAT in data 07/08/09 ed acquisita dal MATTM al prot. 17395/QdV/DI del 13/08/09.

Il dott. Lupo sintetizza lo svolgimento e le conclusioni dell'istruttoria svolta dalla Direzione per la Qualità della Vita (ora Direzione per la Tutela del Territorio e delle Risorse Idriche) nonché dalla Conferenza di Servizi istruttoria del 22 Gennaio 2010.

Ricorda in particolare che la medesima Conferenza di Servizi istruttoria, atteso che i risultati della caratterizzazione dei suoli e delle acqua di falda prelevati nel corso delle campagne di monitoraggio integrative hanno mostrato conformità per gli analiti ricercati e in tutti i campioni prelevati ai limiti fissati dalla vigente normativa in materia di bonifiche, ha ritenuto che l'area Compendio Industriale ad uso Manifatturiero, ubicata in via Bordigona a Massa, sie restituibile agli usi legittimi.

Dopo ampia e approfondita discussione, la Conferenza di Servizi decisoria delibera di prendere atto dei risultati della campagna di monitoraggio delle acque di falda e, atteso che i risultati della caratterizzazione dei suoli è delle acqua di falda prelevati nel corso delle campagne di monitoraggio integrative hanno mostrato conformità per gli analiti ricercati e per tutti i campioni prelevati sia nei suoli che nelle acque di falda ai limiti fissati dalla vigente normativa in materia di bonifiche e che ARPAT ha validato i risultati delle indagini effettuate dal soggetto titolare dell'area, delibera che l'area di proprietà del Compendio Industriale ad uso Manifatturiero, sita in via Bordigona a Massa è restituibile agli usi legittimi.

Il dott. Lupo introduce quindi la discussione sul quinto punto all'ordine del giorno, concernente i seguenti documenti relativi all'area Compendio La Grotta:

- a. "Risultati della caratterizzazione relativi all'area 'La Grotta', sita in Loc. La Grotta Fraz. Avenza Carrara" e "Verbale ARPAT di prelievo acque del 5.10.09 e Rapporto di Prova ARPAT n. 2009-3472 del 15.10.09", trasmessi dal Compendio medesimo in data 31/01/09 e in data 17/11/09 ed acquisiti dal MATTM rispettivamente al prot. 4394/QdV/DI del 02/03/09 e al prot. 23583/QdV/DI del 17/11/09;
- b. "Caratterizzazione dell'area 'La Grotta'", trasmesso da ARPAT in data 24/11/09 ed acquisito dal MATTM al prot. 24961/QdV/DI del 2/12/09.

Il dott. Lupo sintetizza le svolgimento e le conclusioni dell'istruttoria svolta dalla Direzione per la

SITO D'INTERESSE NAZIONALE DI MASSA E CARRARA

Verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 16/04/2010 ai sensi dell'art. 14 L. n. 241/90 e sue sercessive modificazioni e integrazioni

A FOR